



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURAT

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

MANUELA MONTICOLI

CF: MNTMNL90E61H816K

con studio in SAN VITO DI FAGAGNA (UD) VIA NUOVA 130

telefono: 04321636840

email: manuela@studiomonticoli.it

PEC: manuela.monticoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **fabbricato residenziale** a VARMO VIA CRESCENTIA, frazione CANUSSIO, della superficie commerciale di **142,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato unifamiliare con sviluppo su due piani fuori terra con accessori e area scoperta a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 97 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CRESCENTIA n. 43 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla 97: confina a nord con la p.lla 96, a est e sud con la p.lla 98 e a sud con la strada comunale denominata Via Crescentia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.790,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Data della valutazione:	12/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2021 a firma di notaio M. Bordon ai nn. 11679/9504 di repertorio, iscritta il 10/06/2021 a UDINE ai nn. 2245/15934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €44.400,00.

Importo capitale: €29.600,00.

La formalità è riferita solamente a Bene in Comune di Varmo fg. 35 p.lla 97

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/02/2022 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 204 di repertorio, iscritta il 11/08/2022 a UDINE ai nn. 3519/23423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Bene in Comune di Varmo fg. 35 p.lla 97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3940 di repertorio, trascritta il 25/01/2023 a UDINE ai nn. 1560/1949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Bene in Comune di Varmo fg. 35 p.lla 97

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO VI E' ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (TRASCRIZIONE DEL 23/12/2013 N. 21089/28426 - NOTA ALLEGATA).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2021), con atto stipulato il 13/05/2021 a firma di notaio M. Bordon ai nn. 11678/9503 di repertorio, trascritto il 10/06/2021 a UDINE ai nn. 11820/15933.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Varmo fg. 35 p.lla 97

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/08/1961 fino al 28/11/2012), con atto stipulato il 21/08/1961, trascritto il 09/07/1962 a Udine ai nn. 13114/14229. Il titolo è riferito solamente a bene in Comune fg. 35 p.la 97

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di cessione di ragioni ereditarie (dal 26/05/1962 fino al 28/11/2012), con atto stipulato il 26/05/1962 a firma di notaio Grignaschi ai nn. 10.960 di repertorio, trascritto il 22/06/1962 a Udine ai nn. 12202/13226. Il titolo è riferito solamente a bene in Comune fg. 35 p.la 97

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 26/05/1962 fino al 28/11/2012), con atto stipulato il 26/05/1962 a firma di notaio Grignaschi ai nn. 10.961 di repertorio, trascritto il 22/06/1962 a Udine ai nn. 12203/13227. Il titolo è riferito solamente a bene in Comune fg. 35 p.la 97

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/11/2012 fino al 20/12/2013), registrato il 28/11/2012 ai nn. 21718 VOL. 9990. Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Varmo fg. 35 p.la 97

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2013 fino al 13/05/2021), con atto stipulato il 20/12/2013 a firma di notaio A. Delfino ai nn. 54555/8219 di repertorio, trascritto il 23/12/2013 a UDINE ai nn. 21090/28427. Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Varmo fg. 35 p.la 97

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **38/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un porticato antistante l'abitazione di proprietà, rilasciata il 23/06/1984. Per tale intervento non risultano depositate le date di inizio e fine lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
L'immobile necessita di una ristrutturazione, non vi è alcuna documentazione grafica da poter confrontare lo stato dei luoghi, se non una pratica edilizia per la costruzione di un porticato di cui non vi è ne inizio ne fine lavori, si farà riferimento pertanto alla mappa d'impianto del 1943 che vi riporta la sagoma priva però dei locali accessori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevato locale wc al piano terra al posto del locale ripostiglio adiacente al corridoio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VARMO VIA CRESCENTIA, FRAZIONE CANUSSIO

FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato residenziale a VARMO VIA CRESCENTIA, frazione CANUSSIO, della superficie commerciale di **142,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato unifamiliare con sviluppo su due piani fuori terra con accessori e area scoperta a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 97 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CRESCENTIA n. 43 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla 97: confina a nord con la p.lla 96, a est e sud con la p.lla 98 e a sud con la strada comunale denominata Via Crescentia.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

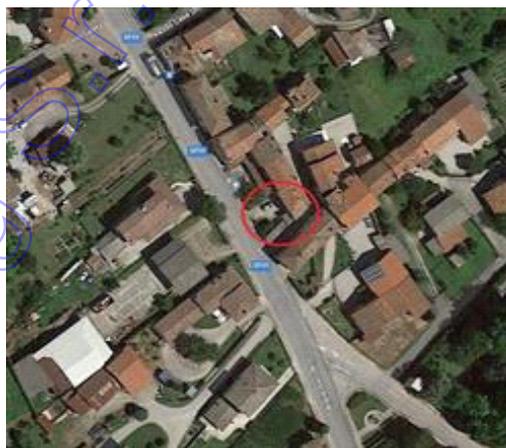
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



stralcio mappa catastale non in scala



sovrapposizione mappa catastale da forMaps



vista satellitare da Google Maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente il fabbricato si compone di:

piano terra: due stanze un tempo cucina e soggiorno, corridoio e un wc oltre a vano scale di collegamento al piano primo;

piano primo: due camere con bagno e ripostiglio;

Completano la proprietà un deposito attrezzi, un portico e dei piccoli accessori a destinazione pollaio oltre ad area scoperta recintata.

L'immobile appare attualmente in stato di abbandono e disabitato, da quanto emerso in sede di sopralluogo si presume fossero stati iniziati dei lavori di ristrutturazione anch'essi poi abbandonati. Si evidenzia la presenza di un foro a soffitto nel locale soggiorno, in prossimità del bagno al piano primo.

Pessimo lo stato manutentivo delle finiture e dei materiali.

Si rileva che la copertura degli accessori e di parte del deposito è in lastre di eternit.

Per quanto riguarda gli impianti, sono stati effettuati solamente controlli di tipo visivo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno con vetro singolo e in pvc per i serramenti posti sul lato interno della proprietà (corridoio e bagno)

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

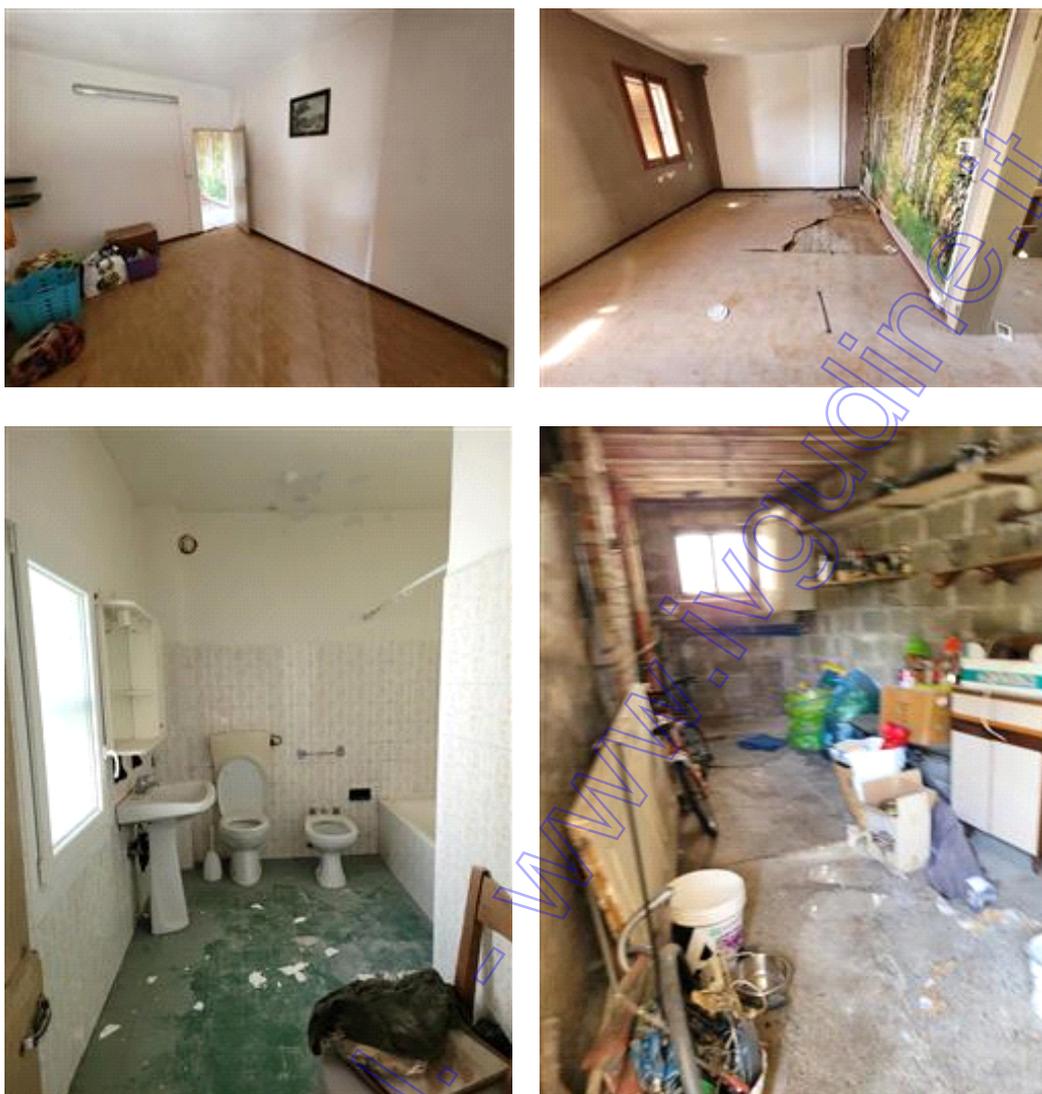
pareti esterne: pareti esterne: ed interne tinteggiate su intonaco al civile con evidenti segni di degrado dei materiali. rilevate tracce di muffa al piano primo.

★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: piastrelle per bagni, cucina e corridoio, legno per il soggiorno, linoleum per le camere e scale e ripostigli al grezzo.

★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



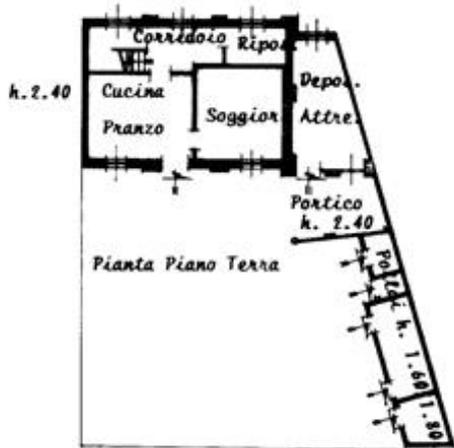


CONSISTENZA:

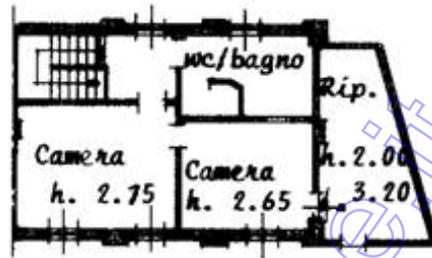
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE P. T	52,63	x	100 %	=	52,63
DEPOSITO ATTREZZI	13,96	x	25 %	=	3,49
PORTICO	10,12	x	25 %	=	2,53
ACCESSORI POLLAI	16,44	x	25 %	=	4,11
ABITAZIONE P. I	67,15	x	100 %	=	67,15
CORTE	124,51	x	10 %	=	12,45
Totale:	284,81				142,36



PLANIMETRIA CATASTALE - PIANTA PIANO TERRA



Pianta Primo Piano

PLANIMETRIA CATASTALE - PIANTA PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino FIAIP 2022 - quotazioni Varmo immobili da ristrutturare

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Compiute dalla scrivente tutte le ricerche possibili sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare nel segmento delle unità rurali site nel Comune di Varmo (Agenzia del Territorio O.M.I., siti internet annunci immobiliari oltre che da conoscenze dirette della scrivente), si concretizzerà come segue:

Nel caso in questione non avendo reperito comparabili attendibili nella zona circostante, i calcoli saranno eseguiti nel metodo c.d. monoparametrico, ovvero nella relazione che lega il valore di stima al parametro posto in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento può essere reso come prodotto del prezzo unitario medio, (desunto dalle rilevazioni statistiche del mercato immobiliare delle compravendite), per la consistenza dell'immobile in base alla sua superficie ragguagliata anche secondo usi e consuetudini locali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,36 x 250,00 = **35.590,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.590,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.590,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così

come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio della scrivente Esperta tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value -

FJV) (3). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, l'adotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.). (1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2 (2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13 (3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016.

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera degli immobili e in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); a approfondito

l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono il frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Varmo, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato residenziale	142,36	0,00	35.590,25	35.590,25
				35.590,25 €	35.590,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.790,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.697,56**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 92,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.000,00**

data 12/05/2023

il tecnico incaricato
MANUELA MONTICOLI

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it