



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 84/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Elio Agostinis**

CF: GSTLEI69C31L483M

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 20

telefono: 0433750497

fax: 0433750673

email: elio.agostinis@gmail.com

PEC: elio.agostinis@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera laterale** a LAUCO via Sot Cretz 4, della superficie commerciale di **256,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villa abitazione in linea posta di testa che si sviluppa su tre piani fuori terra, sita in comune di Lauco (UD) via Sot Cretz n. 4.

L'unità oggetto di stima è composta da:

piano terra: cucina, pranzo, due stanze ad uso soggiorno, ingresso, bagno, disimpegno, ripostiglio, vano scale e terreno di pertinenza sul lato nord - est;

primo piano: tre camere, disimpegno, bagno, guardaroba, poggiolo e vano scale;

secondo piano: soffitta "al grezzo", poggiolo e terrazza coperta.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 248 sub1 - 269 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 338,28 Euro, indirizzo catastale: Località Sot Cretz n. 4, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: l'abitazione composta dal mappale 248/porz. e dal mappale 269 del foglio 44 del comune di Lauco (UD) confina partendo da nord in senso orario con i mappali 241, 238, 261, 249 e 268. All'unità immobiliare mappale 248/porz. sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 248 E.U. di m<sup>2</sup> 55, millesimi non calcolati, il mappale 269 corrisponde al CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 269 E.U. di m<sup>2</sup> 585. Superficie Catastale: Totale: 227 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 222 m<sup>2</sup>.

L'accesso al fabbricato avviene tramite la corte comune distinte nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale n. 249 "COMUNE AI NUM 245 246,247,248 SUB 1, 248 SUB 2 DEL FOGLIO 44"; si fa notare che i marciapiedi sul lato sud del fabbricato oggetto di stima risultano costruiti sull'appena citata corte.

**B rustico** a LAUCO via Sot Cretz 4, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di rustico di pertinenza dell'abitazione di cui al precedente Corpo A, che si sviluppa su tre piani che comprendono altrettanti vani ad uso deposito, sito in comune di Lauco (UD) via Sot Cretz.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 220 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq,

rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: località Sot Cretz, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, TIPO MAPPALE del 21/11/2001 Pratica n. 400093 in atti dal 26/11/2001 3SPC (n. 394491.1/2001)

Coerenze: il rustico individuato con il mappale 220 e l'attiguo terreno mappale 270 del foglio 44 del comune di Lauco (UD) formano un unico lotto che confina partendo da nord in senso orario con il mappale 249, rio Moia, mappale 48 del foglio 1 e mappale 286. Il mappale corrisponde al CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 220 E.U. di m<sup>2</sup> 22. Superficie Catastale: Totale: 57 m<sup>2</sup>.

l'accesso al fabbricato avviene tramite la corte comune distinte nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale n. 249 "COMUNE AI NUM 245 246,247,248 SUB 1, 248 SUB 2 DEL FOGLIO 44".

**C** terreno agricolo a LAUCO via Sot Cretz 4, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trassati di terreno agricolo di pertinenza del rustico di cui al precedente Corpo B, lo stesso ha forma irregolare e si presenta in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe PRATO ARBOR 3, superficie 270, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: via Sot Cret, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/09/1978 in atti dal 16/02/1981 (n. 7880)

Coerenze: il terreno individuato con il mappale 270 e l'attiguo rustico mappale 220 del foglio 44 del comune di Lauco (UD) formano un unico lotto che confina partendo da nord in senso orario con il mappale 249, rio Moia, mappale 48 del foglio 1 e mappale 286.

l'accesso al terreno avviene tramite la corte comune distinte nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale n. 249 "COMUNE AI NUM 245 246,247,248 SUB 1, 248 SUB 2 DEL FOGLIO 44".

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>580,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.045,13</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/02/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili sono occupati dall'esecutata e dai figli minorenni.

#### **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: *Nessuna.*

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 18/09/2007 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 48565 - 23765 di repertorio, iscritta il 26/09/2007 a UDINE ai nn. 31740 - 6916, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2009 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 50263 - 25068 di repertorio, iscritta il 13/05/2009 a UDINE ai nn. 13290 - 2062, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 40.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 990 - 2023 di repertorio, trascritta il 19/04/2023 a UDINE ai nn. 9504 - 7332, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Dai controlli eseguiti c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, si dichiara che è garantita, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni in riferimento ai beni pignorati e oggetto di stima; si precisa inoltre che dopo la trascrizione del pignoramento, alla data del 21/11/2023, non risultano annotati ulteriori provvedimenti a carico degli immobili oggetto di stima.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2002), con atto stipulato il 22/01/2002 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 16518 - 36311 di repertorio, registrato il 11/02/2002 a TOLMEZZO ai nn. 130 Serie 1/V Pubblici, trascritto il 20/02/2002 a UDINE ai nn. 5788 - 4626

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2002), con atto stipulato il 22/01/2002 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 16518 - 36311 di repertorio, registrato il 11/02/2002 a TOLMEZZO ai nn. 130 Serie 1/V Pubblici, trascritto il 20/02/2002 a UDINE ai nn. 5788 - 4626

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 04/08/1989), con atto stipulato il 04/08/1989 a firma di NOTAIO BRUNO LEPRE ai nn. 64348 di repertorio, registrato il 26/09/1989 a TOLMEZZO ai nn. Volume 697 n. 33.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/08/1989 Pubblico Ufficiale BRUNO LEPRE Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 64348 - UR Sede TOLMEZZO (UD) Registrazione Volume 697 n. 33 registrato in data 26/09/1989 - SUCC. DI DIONISIO MARIA Voltura n. 9306.1/1989 - Pratica n. 385037 in atti dal 14/11/2001.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/1989 fino al 27/04/1990), con atto stipulato il 27/04/1990 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 12800 di repertorio, registrato il 19/01/1990 a TOLMEZZO ai nn. 50.

SCRITTURA PRIVATA del 30/12/1989 Pubblico ufficiale LEPRE Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 12800 - UR Sede TOLMEZZO (UD) Registrazione n. 50 registrato in data 19/01/1990 - C/V Voltura n. 1704.1/1990 - Pratica n. 404101 in atti dal 28/11/2001.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1990 fino al 22/01/2002), con atto stipulato il 27/04/1990 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 13305 - 5937 di repertorio, registrato il 17/05/1990 a TOLMEZZO ai nn. 283 Serie 1/V Pubblici.

Atto del 27/04/1990 Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 13305 - UR Registrazione Volume S1V n. 283 registrato in data 17/05/1990 - Voltura n. 8848.1/1990 in atti dal 23/03/1998.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **5158/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "variante sull'edificio sito in località Sot Clap ...", presentata il 20/11/1987, rilasciata il 17/02/1987

Concessione edilizia N. **1615**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "variante di progetto in corso d'opera ai sensi dell'art. 34 della L.R. 19.12.1986 n. 55 ...", presentata il 01/10/1990 con il n. 4119 di protocollo, rilasciata il 05/10/1990 con il n. 4119 Part.N. 450 di protocollo, agibilità del 09/10/1990 con il n. 62 Prat.n. 450/1358/1615 Prot.n. 3456 di protocollo

Concessione edilizia N. **2216**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "sostituzione del tetto nel fabbricato esistente ...", rilasciata il 22/09/2004 con il n. 2216 di protocollo

Concessione edilizia N. **2270**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "recupero strutturale, adeguamento antisismico ed ampliamento ...", presentata il 15/02/2006 con il n. 815 di protocollo, rilasciata il 29/03/2006 con il n. 2270 di protocollo

DIA N. **5446**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al progetto di cui alle CE n. 2216/04 e n. 2270/06, presentata il 29/11/2007 con il n. 5446 di protocollo, agibilità del 15/01/2008 con il n. Prot.n. 5453 del 15/01/2008 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **2293**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "realizzazione di muri di sostegno e contenimento e recinzione proprietà ...", presentata il 08/11/2006 con il n. 5517 di protocollo, rilasciata il 19/01/2007 con il n. 2293 Prot.N. 331 di protocollo

CILA N. **5705**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "realizzazione impianto fotovoltaico da 5.400 Wp ...", presentata il 15/12/2010 con il n. 5707 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art 21. SOTTOZONA E2.2 (ambiti boschivi di preminente interesse paesaggistico e naturalistico). Gli immobili distinti nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappali n. 220 e 270, ricadono in aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, Art.142) e di vincolo idrogeologico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa comunque notare che alcuni dei lavori previsti con l'autorizzazione edilizia n. 1193 del 19/01/2007, quali realizzazione di un muro di sostegno e recinzione della proprietà, non sono stato eseguiti. La terrazza coperta al secondo piano è priva di parapetti con conseguente pericolo di caduta dall'alto per le persone che via abitano e/o futuri acquirenti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria relativa al rustico (CF Lauco foglio 44 n. 220) non è indicata la scala in legno di accesso al sottotetto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- accatastamento con variazione catastale PREGEO: €.900,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie ed impianti in genere) di cui sono dotate le unità immobiliari oggetto di perizia si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, anche in funzione del fatto che l'unità in oggetto è priva di abitabilità. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

BENI IN LAUCO VIA SOT CRETZ 4

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a LAUCO via Sot Cretz 4, della superficie commerciale di **256,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villa abitazione in linea posta di testa che si sviluppa su tre piani fori terra, sita in comune di Lauco (UD) via Sot Cretz n. 4.

L'unità oggetto di stima è composta da:

piano terra: cucina, pranzo, due stanze ad uso soggiorno, ingresso, bagno, disimpegno, ripostiglio, vano scale e terreno di pertinenza sul lato nord - est;

primo piano: tre camere, disimpegno, bagno, guardaroba, poggiolo e vano scale;

secondo piano: soffitta "al grezzo", poggiolo e terrazza coperta.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 248 sub1 - 269 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 338,28 Euro, indirizzo catastale: Località Sot Cretz n. 4, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: l'abitazione composta dal mappale 248/porz. e dal mappale 269 del foglio 44 del

comune di Lauco (UD) confina partendo da nord in senso orario con i mappali 241, 238, 261, 249 e 268. All'unità immobiliare mappale 248/porz. sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 248 E.U. di m<sup>2</sup> 55, millesimi non calcolati, il mappale 269 corrisponde al CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 269 E.U. di m<sup>2</sup> 585. Superficie Catastale: Totale: 227 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 222 m<sup>2</sup>.

L'accesso al fabbricato avviene tramite la corte comune distinte nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale n. 249 "COMUNE AI NUM 245 246,247,248 SUB 1, 248 SUB 2 DEL FOGLIO 44"; si fa notare che i marciapiedi sul lato sud del fabbricato oggetto di stima risultano costruiti sull'appena citata corte.



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)



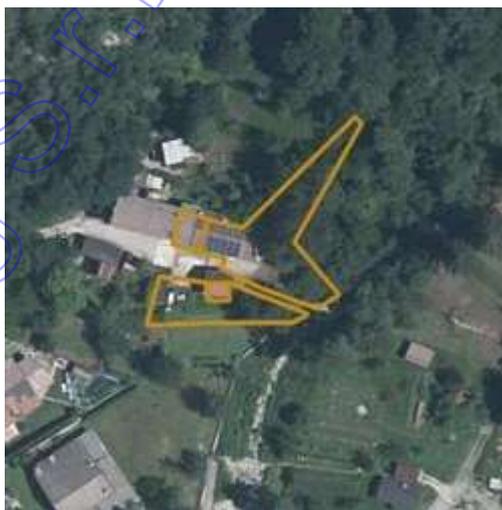
Vista esterna (foto 3)



Vista esterna (foto 4)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso abitazione oggetto di stima è sito in comune di Lauco (UD) via Sot Cretz n. 4, distinto nel CF al foglio 44 con i mappali n. 248 sub. 1 e 269.

Il fabbricato consiste in un corpo a forma rettangolare, in linea posto di testa, verso sud-est, che si sviluppa su tre piani fori terra.

Lo stesso è composto dall'originario impianto (di cui non si conosce l'epoca di costruzione) adiacente al mappale n. 268 del foglio 44, ristrutturato prima e ristrutturato ed ampliato verso sud-est dopo con autorizzazioni edilizie concesse nel 1987, 1990, 2004, 2006, abitabilità rilasciata nel 2008.

L'abitazione è così composta:

piano terra: cucina, pranzo, due stanze ad uso soggiorno, ingresso, bagno, disimpegno, ripostiglio, vano scale e terreno di pertinenza sul lato nord - est;

primo piano: tre camere, disimpegno, bagno, guardaroba, poggiolo e vano scale;

secondo piano: soffitta "al grezzo", poggiolo e terrazza coperta.

L'immobile, per quanto è stato possibile verificare, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture

- fondazioni e sottofondazioni del tipo continuo in ca;
- nella cucina e nei vani a nord - est ampliati nel 2006 è stato realizzato un vuoto sanitario con intercapedine d'aria, si fa notare che nei vani del piano terra si percepisce la presenza di umidità di risalita dai pavimenti;
- struttura portante verticale parte in pietra intonacata e parte intelaiata in calcestruzzo armato (quella ampliata di recente);
- scale di collegamento tra i piani in c.a.;
- solai di piano in laterocemento tipo Bausta;
- tetto in legno coibentato con sovrastante manto di copertura in tegole;
- sugli angoli interni tra il corpo ampliato con concessione edilizia del 2006 e il corpo originario del fabbricato sono presenti delle fessure dell'intonaco e/o cartongesso.

Finiture

- tramezzature divisorie in mattoni di laterizio e/o cartongesso intonacate e tinteggiate al civile;
- finitura delle pareti interne con intonaco e/o contro pareti in cartongesso;
- finitura delle pareti esterne con intonaco e rivestimento esterno in marmorino di colore chiaro;
- rivestimenti dei bagni e di parte della cucina e della zona giorno in piastrelle;
- pavimenti delle due camere in parquet di legno prefinito in piastrelle per tutti gli altri locali;
- pavimento della terrazza coperta al secondo piano con lastre in pietra "grigio Carnia";
- la soffitta del secondo piano è al grezzo (solo caldaia);
- rivestimento delle rampe di scale in legno;
- serramenti esterni in pvc finto legno con vetrocamera;
- porte interne in legno tamburato;
- il bagno del piano terra ha il pavimento con lo stesso materiale dell'adiacente zona giorno e rivestimenti in piastrelle di colore chiaro ed è dotato dei normali apparecchi sanitari;
- il bagno del primo piano ha pavimento e rivestimenti di colore grigio ed è dotato dei normali apparecchi sanitari, sul soffitto sono evidenti muffe, molto probabilmente dovute a condense e al fatto che il bagno non è adeguatamente coibentato;
- le due terrazze lato sud-ovest sono prive della finitura del pavimento;
- i parapetti delle terrazze sono in tavole di legno (in cattivo stato di manutenzione) con struttura portante in metallo;
- la terrazza coperta al secondo piano è priva di parapetti con conseguente pericolo di caduta dall'alto

per le persone che via abitano e/o futuri acquirenti;

- la pavimentazione della corte comune lato sud-ovest non risulta completata, come pure la recinzione ed il muro della pertinenza autorizzati con l'autorizzazione edilizia del 2009.

Impianti

- impianto elettrico civile realizzato sottotraccia;

- impianto termico centralizzato, con corpi radianti in acciaio tubolare, alimentato da caldaia a basamento a gasolio con produzione dell'acqua calda sanitaria posta nella centrale al piano terra;

- nella camera grande e nella soffitta (solo predisposizione) è presente un termoconvettore split elettrico con unità esterne fissate nella parete lato nord est;

- l'immobile è dotato di impianto fotovoltaico da 5,4 kW con n. 24 pannelli posti sulla falda sud est del tetto e inverter e il quadro elettrico posto nella terrazza coperta del secondo piano (riferimenti CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO DI SCAMBIO SUL POSTO DELL'ENERGIA ELETTRICA GSE NUMERO PRATICA: SSP00210752 - durata anni 20 dal 2011)

NB relativamente agli impianti: elettrico, termico, idro sanitario e canne fumarie di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di stima si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

L'unità immobiliare non è provvista di certificazione energetica.

Dal punto di vista generale il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione specialmente per quanto riguarda la sua manutenzione.



Vista interna abitazione (foto 1)



Vista interna abitazione (foto 2)



Vista interna abitazione (foto 3)



Vista interna abitazione (foto 4)



Vista interna abitazione (foto 5)



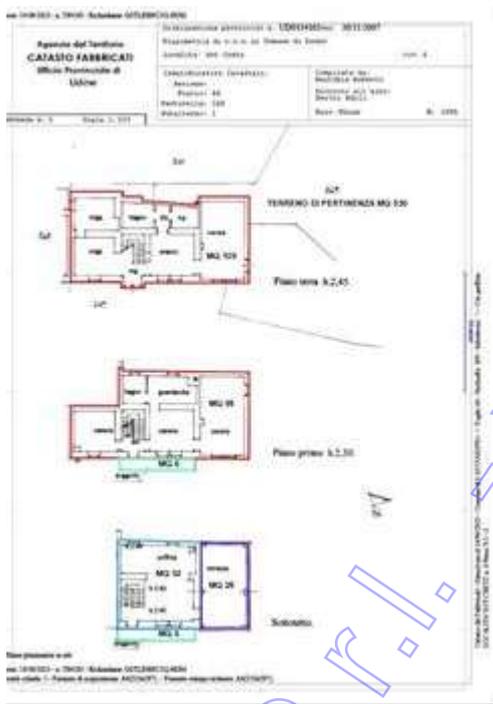
Vista interna abitazione (foto 6)

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
Vani abitazione	207,00	x	100 %	=	207,00
Poggioli	12,00	x	25 %	=	3,00
Terrazza coperta	28,00	x	35 %	=	9,80
Soffitta al grezzo	52,00	x	50 %	=	26,00
Terreno di pertinenza (agricolo)	530,00	x	2 %	=	10,60
<b>Totale:</b>	<b>829,00</b>				<b>256,40</b>



Planimetria

SCHEDA DI VALUTAZIONE - ABITAZIONE				
Esponente: <b>ALCANTARA VALUTAZIONI S.p.A.</b>				
Est. catastali: <b>Pr. 42, 409-442, 402-2 e 401, 343</b>				
Maturità soggetta per il calcolo della superficie: <b>Superficie esterna lorda (SEL)</b>				
SOPRACCOSTO COMMERCIALE		Val. lorda	Percentuale	Val. commerciale
Vani abitazione (207,00)		207,00	100%	207,00
Poggioli (12,00)		12,00	25%	3,00
Terrazza coperta (28,00)		28,00	35%	9,80
Soffitta al grezzo (52,00)		52,00	50%	26,00
Terreno di pertinenza (agricolo) (530,00)		530,00	2%	10,60
<b>Superficie commerciale totale, mq²</b>		<b>256,00</b>		<b>256,00</b>
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI				
PROTEZIONE (C/2/2A) - Vite antichissime				3,04
QUALITÀ (D/1) EDIFICIO - Colla				1,00
POTENTIALITÀ DA AL e DA S (mutuato nel 2006)				0,68
SOLICITUDINE - Esente				0,80
LAVORAZI - Nella norma				1,00
FIDUCIA - Ottima				1,00
INSTALLAZIONE DI IMPIANTO (M/10) - Impianto autonomo integrato con energia alternativa				1,30
TERMINAZIONE (E/10) - Con pavimenti e muri in greselle termali				0,80
INTEGRAZIONE - Con vetri a tenuta termica ed acustica				1,20
<b>Coefficiente globale</b>				<b>0,75</b>
VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore		
Valore minimo (M/2) - 1° lotto (mq² 222)		€ 440,00		
Valore massimo (M/1) - 1° lotto (mq² 347)		€ 570,00		
<b>Valore medio di mercato (M/3)</b>		<b>€ 505,00</b>		
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ				
Valore catastale: € 57.625,28				
Valore medio di mercato: € 574.809,52 ÷ € 345,00 x 0,75 = € 276,40				
Valore stimato: € 138.456,00 ÷ € 100,00 x 0,75 = € 256,40				
VALORE STIMATO € 256.400,00				
<small>(Per informazioni sui servizi di consulenza immobiliare)</small>				

Scheda di valutazione

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 256,40 x 540,00 = **138.456,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 138.456,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 138.456,00

BENI IN LAUCO VIA SOT CRETZ 4

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

**rustico** a LAUCO via Sot Cretz 4, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di rustico di pertinenza dell'abitazione di cui al precedente Corpo A, che si sviluppa su tre piani che comprendono altrettanti vani ad uso deposito, sito in comune di Lauco (UD) via Sot Cretz.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 220 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: località Sot Cretz, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, TIPO MAPPALE del 21/11/2001 Pratica n. 400093 in atti dal 26/11/2001 3SPC (n. 394491.1/2001)

Coerenze: il rustico individuato con il mappale 220 e l'attiguo terreno mappale 270 del foglio 44 del comune di Lauco (UD) formano un unico lotto che confina partendo da nord in senso orario con il mappale 249, rio Moia, mappale 48 del foglio 1 e mappale 286. Il mappale corrisponde al CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 220 E.U. di m<sup>2</sup> 22. Superficie Catastale: Totale: 57 m<sup>2</sup>.

l'accesso al fabbricato avviene tramite la corte comune distinte nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale n. 249 "COMUNE AI NUM 245 246,247,248 SUB 1, 248 SUB 2 DEL FOGLIO 44".



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)



Vista esterna (foto 3)



Vista esterna (foto 4)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso deposito oggetto di stima è sito in comune di Lauco (UD) via Sot Cretz, distinto nel CF al foglio 44 con il mappale n. 220.

Il fabbricato ha forma rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra che comprendono altrettanti vani a uso deposito-ripostiglio.

L'immobile, per quanto è stato possibile verificare, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture

- fondazioni e sottofondazioni del tipo continuo in ca;
- struttura portante verticale in pietra intonacata per il piano sotto strada e in mattoni intonacati per gli altri due piani;
- scale esterne di collegamento tra i piani in c.a. quella posta sul lato sud-est ed in legno quella posta sul lato sud ovest che permette di raggiungere il vano posto al sottotetto;
- solai di piano in laterocemento tipo Bausta;
- tetto in legno con sovrastante manto di copertura in tegole di cemento;

Finiture

- pavimenti parte in piastrelle e parte in legno;
- finitura delle pareti esterne parte con intonaco e rivestimento esterno in marmorino di colore chiaro e parte in tavole di legno;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera;

Impianti

- impianto elettrico civile realizzato sottotraccia;

**NB** relativamente agli impianti: elettrico, termico, idro sanitario e canne fumarie di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di stima si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

Dal punto di vista generale il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione.



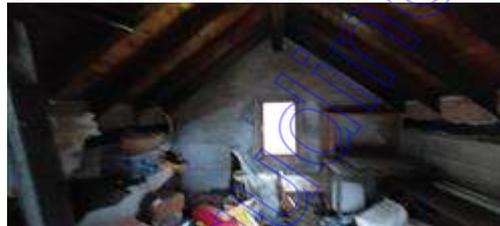
Vista esterna deposito (foto 1)



Vista interna deposito (foto 2)



Vista interna deposito (foto 3)



Vista interna deposito (foto 4)

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
Vani deposito e ripostiglio	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>



Planimetria

**SCHEDA DI VALUTAZIONE - RUSTICO**

Estimato: LADICO 3/25 via LUI CRAI  
 Dati catastali: Fog. 44, n. 230

Modello applicato per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda (SE)

CATEGORIA QUANTITATIVE COMMERCIALI		Superficie	Percentuale	Superficie
Spazi deposito e ripostiglio (23-04-03)		54,00	100%	54,00
<b>Superficie commerciale totale, mq</b>		<b>54,00</b>		

CORRETTIVI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
QUALITA' DELL'EDIFICIO - Classe		5,00
VELOCITA' - Edilizia fino a 55 anni (strutturazione nel 2006)		9,75
ESPOSIZIONE - Strada		5,00
PROTEZIONE - Orientamento		3,00
<b>Coefficiente globale</b>		<b>6,75</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo (DM-17) gennaio 2023		€ 220,00
Valore massimo (DM-17) gennaio 2023		€ 525,00
Valore medio di mercato rilevato al mq		€ 210,00

**VALORE MERCATO STIMATO AL MQ: € 210,00**

Valore estimato: € 5.814,00  
 Valore medio di mercato: € 11.550,00 = € 211,56 x 0,75 x mq 54,00  
 Valore stimato: € 13.187,00 = € 271,00 x 0,75 x mq 54,00

**VALORE STIMATO: € 13.187,00**  
 (Fonte: www.catasto.comunicazione/2023)

Scheda di valutazione

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 206,25 = **11.137,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.137,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.137,50**

BENI IN LAUCO VIA SOT CRETZ 4

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a LAUCO via Sot Cretz 4, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trassati di terreno agricolo di pertinenza del rustico di cui al precedente Corpo B, lo stesso ha forma irregolare e si presenta in stato di abbandono.

## Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 270, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: via Sot Cret, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/09/1978 in atti dal 16/02/1981 (n. 7880)

Coerenze: il terreno individuato con il mappale 270 e l'attiguo rustico mappale 220 del foglio 44 del comune di Lauco (UD) formano un unico lotto che confina partendo da nord in senso orario con il mappale 249, rio Moia, mappale 48 del foglio 1 e mappale 286.

l'accesso al terreno avviene tramite la corte comune distinte nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale n. 249 "COMUNE AI NUM 245 246,247,248 SUB 1, 248 SUB 2 DEL FOGLIO 44".



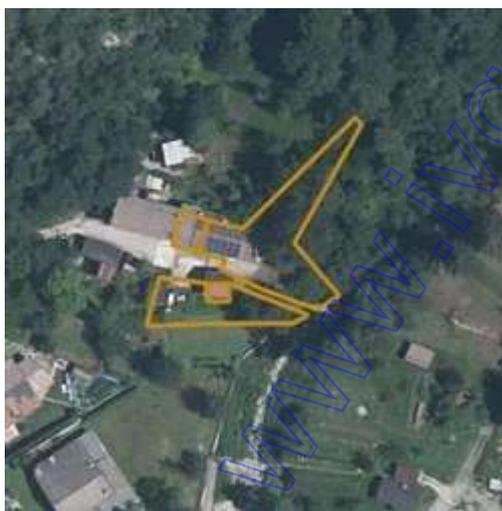
Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di pertinenza del rustico di cui al precedente Corpo B, distinto catastalmente nel CT del comune di Lauco (UD) al foglio 44 mappale 270.

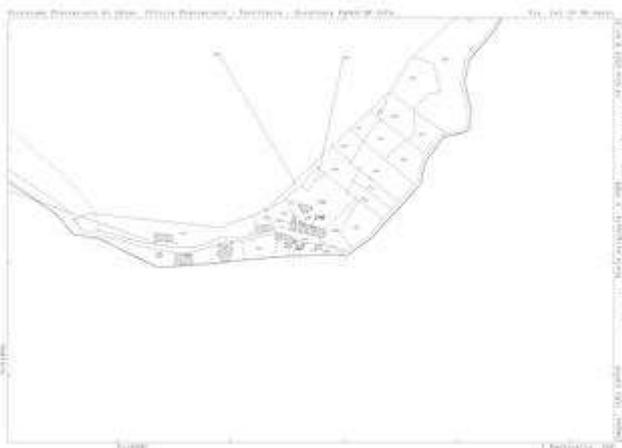
Il terreno ha forma irregolare e si presenta in stato di abbandono, con presenza di arbusti e sterpaglie.

## 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
Superficie catastale	270,00	x	100 %	=	270,00
<b>Totale:</b>	<b>270,00</b>				<b>270,00</b>



Planimetria

SCHEDA DI VALUTAZIONE - TERRENO AGRICOLO	
Comune	UDINE (UD)
Indirizzo	Via S. Maria 100
Superficie (mq)	1.000,00
Valore a corpo	€ 1.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 1.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 1.000,00

Scheda di valutazione

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima è quello sintetico - comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità di misura, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale di beni simili e con le medesime caratteristiche a quelli in esame. L'indagine per il reperimento dei dati necessari per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Lauco (UD) e nei comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Lauco, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

### 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	villetta a schiera laterale	256,40	0,00	138.456,00	138.456,00
B	rustico	54,00	0,00	11.137,50	11.137,50
C	terreno agricolo	270,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>150.593,50 €</b>	<b>150.593,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

Riduzione del **25%** per lo stato di occupazione: **€. 37.648,38**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.045,13**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 45,13**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.000,00**

data 08/02/2024

il tecnico incaricato  
Elio Agostinis

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)