



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIGANTESCO dott. sta Raffaella Maria

CUSTODE:

COVEG - I.V.G. Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luciano Candido

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa bifamiliare a CASTIONS DI STRADA, civico 2/4, Località Molino Di Sopra, quartiere In Piena campagna, fabbricato contiguo a Complesso Zootecnico in attività, della superficie commerciale di **412,16** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Evidenzio che la sup. fondiaria della pc. 215 Fg. 16 - Ente Urabano - è di mq. 5.790;

Il Fabbricato si sviluppa su tre piani, ed in esso vi sono ricavate due unità abitative con accesso comune dal portico esterno, ed a questo dall'area scoperta, ed un ampio garage con accesso dal retro da area scoperta comune;

* Il Sub. 4- Consta di un ampio garage a tre posti, priprivo di porte, e con accesso alla scala interna;

* Il Sub. 3 : consta di : Piano Primo : Ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere, rip. Dis. Bagno ampio portico;

Piano terra - S1- : Due ampie cantine prive di finestre, una cantina al di sotto del portico (abusiva);

* Il Sub. 2 : Consta di : Piano Primo : Ingresso, Ampio soggiorno, Studio, n° tre camere, ripostiglio, Disimpegno, Bagno,

ampio portico antistante;

Piano secondo : Ampia, grande soffitta, attualmente come tale utilizzata;

Piano terra : Due grandi vani ad uso Deposito (una a parziale Taverna); un Corridoio,Disimpegno;

ampia cantina sotto il

portico(Abusiva)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo e Secondo, interno 2 e 4 , scala Unica Comune interna, ha un'altezza interna di 2,35-2,65-2,10. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 215 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: Località Molino di Sopra n° 2, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione
Coerenze: L'Unità di che trattasi a : Nord-Sud ed Ovest con l'area scoperta comune comune Sub. 1; ad Est con il Sub.3; Il Fabbricato pc. 215 (ex 14) a Nord con la pc. 479 Fg. 10; ad Est con strada Vicinale Molino Di Sopra; A Sud con il mappale 11; ad Est con il mappale 174; L'Edificazione è stato autorizzata come "Fabbricato ad uso RURALE" E' comune con il Sub. 2, Il Sub. 1 - B.C.N.C. - (la Corte comune e l'intera area scoperta, Lo spazioso ingresso dal portico; la scala interna di accesso al solo piano seminterrato;
- foglio 16 particella 215 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Località Molino Di Sopra n° 4, piano: S1 - Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione
Coerenze: L'unità confina a : Ovest con il Sub. 2 e Sub. 4; ad Est con l'area scoperta comune

Sub. 1; A Nord e Sud con l'area scoperta comune Sub. 1;

L'edificazione è stata Autorizzata " Come " Fabbricato RURALE" E' comune all'unità il Sub. 1 - B.C.N.C.- (corte e l'intera area scoperta, Lo spazioso ingresso dal Portico, la scala di accesso al solo PS1;)

- foglio 16 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 40 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: Località Molino Di Sopra, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione
Coerenze: A Nord ed Est, con area scoperta Sub. 1; A Sud con il Sub. 3; ad Ovest con scala comune Sub. 1;

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	412,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 474.808,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.000,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

* L'unità principale è occupata dall'esecutato e suoi familiari;

* L'unità contigua, è occupata dal genitore superstite;

L'Agenzia delle Entrate, ha comunicato NON esservi contratti di Locazione, Comodato od altro a peso delle unità Pignorate;

NB - Benchè quanto pignorato consti di due distinte unità Immobiliari, in uno stesso fabbricato, lo scrivente ha ritenuto di proporre un "Unico Lotto", per i seguenti motivi :

* Località in Zona Agricola; presenza di abusi che interessano entrambe le unità; Prelievo idrico da falda-Unico- per entrambe le unità e tra l'altro dislocato su altra proprietà dell'esecutato (nella stalla); Accesso all'unità ed al garage, che avviene attualmente attraverso proprietà contigua a quella pignorata ed insistente su altre pc. seppur sempre di prop. dell'esecutato, ma NON pignorata;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio come il mapp. 215, qui oggetto di Pignoramento, ha sostituito il mappale 14, per avvenuta edificazione del fabbricato;

Evidenzio, che per la problematica Urbanistica, per "Vincolo di Destinazione Urbanistica", venivano "Asservite" anche le contigue pc. 11-13--14-174- 35, non date in garanzia Ipotecaria, nè

conseguentemente oggetto di Pignoramento;

ciò sta a significare, che per realizzare il fabbricato, si è di fatto "impegnato" il diritto di superficie delle altre particelle;

Rilevo anche che :

* l'attuale mappale 11, comprende parte dell'originario mappale 13 e costituisce il contiguo complesso Zootecnico;

* All'originario mappale 13, ad avvenuto parziale scorporo a favore della pc. 11, è stato attribuito il mappale 225;

Evidenzio altresì che :

* I mapp. 174 e 35, sono colpiti da Ipoteca Volontaria TR 23599/3499 del 05.09.2019;

* I mapp. 174 e 35, sono colpiti da Ipoteca Volontaria 23598/3498 del 05.09.20129;

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 07/08/2007 a firma del notaio Amodio ai nn. 190894/41915 di repertorio, iscritta il 24/08/2007 all'Agenzia delle entrate ai nn. 28269/6300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 419.250,00.

Importo capitale: 279.500,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita a A tutti i beni oggetto della presente

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/02/2022 a firma di uff. giudiziario nn. 363 di repertorio, iscritta il 01/08/2022 all'Agenzia delle entrate ai nn. 21959/3300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 36.042,21.

La formalità è riferita a A tutti i beni oggetto della presente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, di data 26/04/2023 a firma di uff. giudiziario nn. 1318 di repertorio, trascritto il 19/05/2023 all'Agenzia delle entrate ai nn. 12309/9583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita a A tutti i beni oggetto della presente

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'approvvigionamento idrico avviene da "Pozzo Artesiano", ubicato in altra proprietà sempre dell'esecutato, e di cui NON viene garantito l'approvvigionamento; L'accesso al fabbricato avviene attraverso area di prop. dell'esecutato,

Ulteriori avvertenze:

L'Acquirente deve tenere in debito conto, e viene comunque informato che :

- * L'accesso avviene attraverso altra proprietà, (può essere spostato all'interno dell'area esecutata);
- * L'alimentazione idrica, avviene da "Pozzo Artesiano" ubicato su altra proprietà, di cui NON può essere garantita l'utilizzazione, (Concessione idrica n° UD/RIC/5916/0- canone annuo di Euro 134,33, regolarmente corrisposto dal *** DATO OSCURATO ***);
- * Se l'acquirente è soggetto NON esercitante l'attività Agricola, dovrà corrispondere gli oneri Concessori;
- * Per realizzare il fabbricato qui esecutato, sono state impegnate come "Vincolo di Destinazione Urbansitiche, anche altre contigue aree, NON oggetto di Esecuzione;
- * Evidenzio, che per il rilascio della Concessione Edilizia, è stata rilasciata La prescritta "Autorizzazione Ambientale" in data 07.05.1999, n° 2277 di prot.
- * Il Serbatoio interrato (bombolone) contenete il CPL, servente la casa di abitazione, è installato su altra proprietà;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allorchè, i coniugi *** DATO OSCURATO *** , ebbero a cedere al figlio i mappali 14 e 174 Fg. 16, era già stata rilasciata a loro nome la Concessione Edilizia n° 99009 del 03.06.1999; lavori allora, non ancora iniziati; Concessione poi volturata a nome di *** DATO OSCURATO *** dopo l'acquisto delle aree, che ha proceduto alla realizzazione del fabbricato come sopra autorizzato e qui oggetto di Pignoramento;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita delle aree, su cui ha edificato il fabbricato ora oggetto di Pignoramento (dal 21/07/1999), con atto stipulato il 21/07/1999 a firma del notaio Tania Andrioli ai nn. 23578/4995 di repertorio, trascritto il 27/07/1999 alla Conservatoria di Udine ai nn. 19251/13527.

Il titolo è riferito solamente al mappale 14 (ora 215 oggetto di Pignoramento) e contigua pc. 174 (NON oggetto di pignoramento);

NON sono state oggetto di trasferimento le pc. 11 e 35 (che erano già state vincolate urbanisticamente dai danti causa dell'odierno esecutato, per la realizzazione del fabbricato); Acquisto fatto dai propri genitori Sig.ri *** DATO OSCURATO ***;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000 Cad., in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1984 fino al 20/07/1999), con atto stipulato il 25/06/1984 a firma del notaio Erasmo Di Mita ai nn. 27803/3970 di repertorio,

trascritto il 20/07/1984 a Conservatoria di Udine ai nn. 15884/13235

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Rilevo :

* L'accesso al fabbricato e garage, avviene dalla strada consortile, **attraverso altra contigua pc.**; Il futuro acquirente, dovrà

spostarsi l'accesso all'interno della pc. eseguita;

* L'approvvigionamento idrico, avviene mediante pompa di aspirazione dal suolo, che insiste su altra proprietà dell'esecuta-

to, (stalla) con il quale il futuro acquirente dovrà accordarsi od eseguire autonoma alimentazione, con la precisazione

che la casa, non è servita da acquedotto comunale e fognatura pubblica;

* Lo smaltimento avviene previa depurazione primaria, con immissione nel suolo sul lato posteriore del fabbricato e su area di pertinenza del fabbricato, in due diversi collettori e dispersori;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **99009/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE Fabbricato " RURALE " ad uso Abitazione Bifamiliare; presentata il 08/03/1999 con il n. 1720 di protocollo, rilasciata il 03/06/1999 con il n. 99009/1999 di protocollo, agibilità del 19/12/2003 con il n. prat. n° 3552, Prot. 13516/2003; di protocollo.

Il titolo è riferito All'intero fabbricato;

NB - Nel rilasciare la Concessione suindicata, veniva "specificamente" indicato, che venivano **"ASSERVITE" a vincolo di pertinenza Urbanistica anche le pc. 11-13-14-174-35 Fg. 16 di Castions Di Strada**; La Concessione originaria, è stata poi Volturata -stessi riferimenti- a nome di *** DATO OSCURATO *** , divenuto nel frattempo proprietario delle aree sui era stata autorizzata la costruzione del fabbricato; * Il permesso di AGIBILITA' è stato rilasciato a nome di *** DATO OSCURATO *** , nel frattempo divenuto proprietario, e subentrato ai genitori Danti causa;

Concessione Edilizia per Opere di completamento N. **99009/C1 - 2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere di cui alla concessione edilizia n° 99009/1999 per la Costruzione di Edificio Rurale Bifamiliare ad uso Abitazione; presentata il 31/03/2003 con il n. 3445 di protocollo, rilasciata il 09/05/2003 con il n. 99009/C1-2003 di protocollo, agibilità del 19/12/2003 con il n. prat. n° 3552, Prot. 13516/2003;

Il titolo è riferito All'intero fabbricato;

NB - Nel rilasciare la Concessione suindicata, veniva **"specificamente" ribadito, che venivano "ASSERVITE" a vincolo di pertinenza Urbanistica anche le pc. 11-13-14-174-35 Fg. 16 di Castions Di Strada**;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, **l'immobile ricade in zona Agricola**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Preciso qui, che il fabbricato è stato realizzato in **"Zona Agricola" come fabbricato "Rurale"**, e pertanto ha scontato l'esenzione degli oneri concessori (ex Legge 10/77); Qualora il futuro acquirente NON sia un imprenditore agricolo, dovrà corrispondere detti oneri salva e riservata l'esenzione come stabilito per Legge,

Preciso altresì, che per la realizzazione del fabbricato, sono stati "Impegnati" con Vincolo di Destinazione le contigue pc. 11-35-14-174, e **che sulla pc. 11 insiste il complesso Zootecnico dell'esecutato;**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Calcolo strutturale (depositato c/o la RFGV), NON contempla la realizzata cantina interrata al di sotto del portico, realizzata interamente in c.a. e con Solaio NON previsto; Ciò costituisce violazione della norma, e trattandosi di zona sismica penalmente perseguibile (reato caduto in prescrizione) e neanche nel collaudo si è fatto alcun riferimento;

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

Costi di regolarizzazione:

- Una volta ottenuta la Sanatoria Urbanistica, redigere Calcoli statici in Sanatoria, Indagini strutturali in loco (carotaggi) e Collaudo statico in Sanatoria; va evidenziato che la pratica NON è semplice e contempla Denuncia penale a carico dei soggetti: € 15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi

Questa situazione è riferita solamente a All'avvenuta realizzazione della cantina al di sotto del portico;

Ci si stupisce, come la DL, abbia redatto la relazione di Ultimazione ed il collaudatore collaudato un'opera NON conforme a quanto in atti depositato;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle schede in atti catastali, NON compare l'ampia cantina sotto il portico; Nella soffitta la delimitazione della parte bassa, in loco non compare;

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dei luoghi, e presentazione di variazione catastale che identifichi correttamente i luoghi; € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Rilevo ed evidenzio, che il fabbricato è stato accatastrato con il n° 215 Fg. 16 e suoi sub. 1-2-3-4, e sostituisce la pc. 14, soppressa per avvenuta edificazione; Per l'edificazione, sono state vincolate le contigue pc. 174-11-13 (ora 225) e 35;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di esecuzione, nello scantinato è stata ricavata una cantina per tutta la lunghezza del fabbricato al di sotto del soprastante portico; **Opera NON autorizzata e quindi difforme**; Nella soffitta non sono state realizzate le partizioni laterali come nel progetto indicate; Nelle due cucine, è stato realizzato un tramezzo divisorio interno verso il soggiorno; **La soffitta è stata realizzata più alta di cm. 30 circa**, variazione questa da Sanare; Nello scantinato vi è una porta in più, e le forometrie interne verso la cantina abusiva, sono conseguentemente diverse; L'altezza dello scantinato, è inferiore ai prescritti ml. 2,40, rientra comunque nella tolleranza del 3% prevista per Regolamento;

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentare S.C.I.A. in Sanatoria per l'avvenuto ricavo della Cantina al di sotto del portico,

mancata realizzazione delle tramezzature nella soffitta, avvenuta realizzazione del tramezzo interno verso il soggiorno nelle due cucine; Sopraelevazione della soffitta: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi
Questa situazione è riferita All'intero fabbricato

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La costruzione è stata Autorizzata come RURALE in Zona Agricola, a servizio di soggetto esercente esclusivamente l'attività agricola, scontando quindi gli oneri concessori (Ex Bucalossi); qualora il futuro acquirente sia un soggetto non esplicante attività agricola, dovrà corrispondere gli oneri concessori;(rilevo che questo è quanto verbalmente sostenuto dall'ufficio Urbanistico del comune;Lo scrivente NON condivide tale interpretazione, in quanto l'edificio ricade in zona agricola e la Legge Regionale 19/2009, stabilisce che per le costruzioni in zona agricola, non sono dovuti gli oneri di Costruzione); (normativa di riferimento: Ex Legge 10/1977)

L'immobile risulta regolarmente autorizzato, quindi conforme,sconta però la problematica oneri; Preciso che la Legge ed anche il richiamo nelle Concessioni Edilizie, indica chiaramente che il fabbricato può essere oggetto di trasferimento,anche se non dice "quali le prescrizioni o problematiche;

Al riguardo - su specifica richiesta dello scrivente - L'Ufficio Urbanistico del comune , NON ha risposto;

Costi di regolarizzazione:

- Oneri concessori, qualora il futuro acquirente sia soggetto non esercitante l'attività Agricola: €.25.000,00, Prudenzialmente individuato, in quanto il comune NON ha fornito le tabelle adottate;

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Allo stato attuale, la Situazione è "Conforme"; Se il futuro Acquirente non è un imprenditore agricolo, la situazione diverrà NON CONFORME, e dovranno essere corrisposti gli oneri concessori;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Evidenzio che per realizzare il fabbricato,e' stato imposto il Vincolo Urbanistico sulle contigue pc. 13 (ora 225) -11-35-174, Vincolo NON trascritto;

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per consentire l'edificazione è stato "Apposto" il Vincolo Urbanistico di " DESTINAZIONE" anche alle contigue pc. 13-11-35-174; Vincolo Urbanistico NON Trascritto e NON oggetto di Pignoramento; * Segnalo che sulla pc. 11, insiste il complesso Zootecnico di prop. dell'esecutato; (normativa di riferimento: Dettato Urbanistico)

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

Questa situazione è riferita alle pc. con Vincolo di destinazione, e qui NON oggetto di pignoramento;

Va informato il futuro acquirente, del Vincolo "Urbanistico" a favore del fabbricato ed a peso delle pc. contigue;

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita a tutte le unità immobiliari.

* Legge 10 ed impianto termico, progetto depositato il 09.03.2000 prot. 2391, Certificazione dd. 25.11.2003 prot. 13516; Progetto Impianto Elettrico, depositato il 09.03.2000, prot. 2392, certificazione rilasciata in data 25.11.2003, prot. 13516,

BENI IN CASTIONS DI STRADA MOLINO DI SOPRA 2/4, FRAZIONE LOCALITÀ
MOLINO DI SOPRA, QUARTIERE IN PIENA CAMPAGNA, FABBRICATO CONTIGUO
A COMPLESSO ZOOTECNICO IN ATTIVITÀ

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CASTIONS DI STRADA, civico 2/4, Località Molino Di Sopra, quartiere In Piena campagna, fabbricato contiguo a Complesso Zootecnico in attività, della superficie commerciale di **412,16** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Evidenzio che la sup. fondiaria della pc. 215 Fg. 16 - Ente Urabano - è di mq. 5.790;

Il Fabbricato si sviluppa su tre piani, ed in esso vi sono ricavate due unità abitative con accesso comune dal portico esterno, ed a questo dall'area scoperta, ed un ampio garage con accesso dal retro da area scoperta comune;

* Il Sub. 4- Consta di un ampio garage a tre posti, privo di porte, e con accesso alla scala interna;

* Il Sub. 3 : consta di : Piano Primo : Ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere, rip. Dis. Bagno ampio portico;

Piano terra - S1- : Due ampie cantine prive di finestre, una cantina al di sotto del portico (abusiva);

* Il Sub. 2 : Consta di : Piano Primo : Ingresso, Ampio soggiorno, Studio, n° tre camere, ripostiglio, Disimpegno, Bagno,

ampio portico antistante;

Piano secondo : Ampia, grande soffitta, attualmente come tale utilizzata;

Piano terra : Due grandi vani ad uso Deposito (una a parziale Taverna); un

Corridoio, Disimpegno;

ripostiglio (nei luoghi cucina), Un Bagno, una Lavanderia/CT,;

ampia cantina sotto il

portico (Abusiva)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo e Secondo, interno 2 e 4 , scala Unica Comune interna, ha un'altezza interna di 2,35-2,65-2,10. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 215 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: Località Molino di Sopra n° 2, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione
Coerenze: L'Unità di che trattasi a : Nord-Sud ed Ovest con l'area scoperta comune comune Sub. 1; ad Est con il Sub.3; Il Fabbricato pc. 215 (ex 14) a Nord con la pc. 479 Fg. 10; ad Est con strada Vicinale Molino Di Sopra; A Sud con il mappale 11; ad Est con il mappale 174; L'Edificazione è stata autorizzata come "Fabbricato ad uso RURALE" E' comune con il Sub. 2, Il Sub. 1 - B.C.N.C. - (la Corte comune e l'intera area scoperta, Lo spazioso ingresso dal portico; la scala interna di accesso al solo piano seminterrato;
- foglio 16 particella 215 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani,

rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Località Molino Di Sopra n° 4, piano: S1 - Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione

Coerenze: L'unità confina a : Ovest con il Sub. 2 e Sub. 4; ad Est con l'area scoperta comune Sub. 1; A Nord e Sud con l'area scoperta comune Sub. 1;

L'edificazione è stata Autorizzata " Come " Fabbricato RURALE" E' comune all'unità il Sub. 1 - B.C.N.C.- (corte e l'intera area scoperta, Lo spazioso ingresso dal Portico, la scala di accesso al solo PS1;)

- foglio 16 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 40 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: Località Molino Di Sopra, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione
Coerenze: A Nord ed Est, con area scoperta Sub. 1; A Sud con il Sub. 3; ad Ovest con scala comune Sub. 1;

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

- farmacie
- supermercato
- scuola media inferiore
- municipio
- scuola elementare



negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 40
autobus distante km. 1,0
autostrada distante km. 14
superstrada distante Napoleonica km. 2,0

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- * NON installato Impianto Solare termico;
- * NON installato Impianto Fotovoltaico;
- * Alimentazione da GPL a mezzo Bombolone installato su altra proprietà; Radiatori in alluminio lamellari; Caldaie murali con bollitore e vaso di espansione in soffitta;
- * Struttura in c.a. a setti per lo scantinato, a telaio per il piano 1° e sottotetto; Solai in laterocemento;
- * Scala interna in c.a. rivestita in marmo e parapetto in ferro;
- * Tetto in legno non coibentato, manto in tegole laterizie, lamierati preverniciati;
- * Soffitta al grezzo, priva di coibentazione, ma con caldana di pavimentazione in Cls, rifinita;
- * Serramenti esterni in PVC, con vetrocamera e Zanzariere; NO scuretti o persiane;
- * Intonaco premiscelato al civile per pareti e soffitti;
- * Pavimenti in piastrelle e marmo per le zone giorno, in legno per le zone notte;
- * Porte interne in legno tamburate, Portoncini di accesso alla due unità in legno non blindati; Bel portone di accesso al fabbricato; porta antincendio per l'accesso al garage dalle scale;
- * Bagni belli, grandi, con tutte le dotazioni (vasca, water, bidet, lavabo);
- * Nell'unità Sub. 2, in essere un bel caminetto;
- * Superfici esterne, intonacate e tinteggiate, con riquadri in pietra alle finestre;
- * Bello ed ampio il portico antistante, con pilastri e modonature in pietra;
- * Sottotetto, con due ampi Abbaini finestrati, molto spazioso, bello, e con luce naturale;
- * Unità servite da canne fumarie, NON certificate;
- * Scale esterna su entrambe le testate per accesso al PS1, pavimentate, e con parapetto in Cls con pilastri sagomati e lavorati;
- * Scantinato tutto piastrellato;

Delle Componenti Edilizie:

cancello: L'area pertinenziale del fabbricato NON è recintata o delimitata;

infissi esterni: Ad Anta realizzati in PVC

infissi interni: Porte realizzate in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in Coppi laterizi senza coibentazione;

pareti esterne: Intonaco con coibentazione come da progetto depositato , il rivestimento è costituito da pittura;

pavimentazione interna: realizzata in Ceramica, marmo e legno

portone di ingresso: Ad Ante realizzato in legno massello

protezioni infissi esterni: Zanzariere

rivestimento interno: Pareti e soffitti ad Intonaco premiscelato; Bagni e cucina in piastrelle;

scaie: centrale alle due unità e di fronte all'ampio e spazioso ingresso con rivestimento in marmo. Parapetto metallico,

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 conformità: Sì, certificazione, rilasciata prima del rilascio dell'Agibilità;

energia solare: NON in essere

fognatura: Con dispersione nel suolo, la rete di smaltimento è realizzata nel suolo con subirrigazione e due distinte tratte di dispersione; Rilasciata ed in atti comunali l'autorizzazione allo scarico, che viene richiamata nell'Agibilità, (elemento propedeutico al rilascio) ma che lo scrivente non ha rinvenuto

gas: GPL con alimentazione Da Bombolone interrato sul atra proprietà; conformità: Sì, visto che è in esercizio;

idrico: alimentazione idrica Da Pozzo Artesiano , la rete di distribuzione è realizzata in In acciaio zincato. Il Pozzo artesiano è installato NON sulla proprietà del fabbricato, ma in altra proprietà contigua dell'esecutato(nella stalla) e regolarmente autorizzato il prelievo;

termico: A Circolazione d'acqua calda con alimentazione Da Caldaie murali installate in due distinti locali, ma entrambe collocate nel Sub. 2; i diffusori sono in In alluminio lamellare; conformità: L'Impianto è stato certificato al momento del rilascio del certificato di Agibilità;

Delle Strutture:

balconi: Più che Balconi, un ampio e bel Portico su tutta la facciata anteriore



buono

buono

buono

buono

buono

ottimo

buono

buono

buono

buono

mediocre

nella media

buono

ottimo

copertura: a falde costruita in legno, che ha consentito il ricavo di una bella soffitta;

fondazioni: Continue di cemento armato

scale esterne: a rampa unica su entrambi i fronti del fabbricato costruite in Calcestruzzo leggermente armato. Parapetto in Cls sagomato;

solai: Omnia Bausta in laterizio e cappa superiore armata

strutture verticali: costruite in Cemento armato, a setti e telaio

travi: costruite in cemento armato

buono 

buono 

ottimo 

buono 

buono 

buono 



CAMERA 2



CONSISTENZA:

Critero 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
Sub. 2 - Piano primo Sup. residenziale lorda mq. 127,50	127,50	x	100 %	=	127,50
Sub. 2 - P.2° - Soffitta, Sup. lorda mq. 244,00	244,00	x	25 %	=	61,00
Sub. 2 - PS1 - Cantina sottoportico, sup. lorda mq. 47,10	47,10	x	10 %	=	4,71
Sub. 2 - PS1 - Locali accessori, sup. lorda mq. 138,00	138,00	x	40 %	=	55,20
Sub. 4 - Autorimessa senza porte Sup. lorda mq. 45,00	45,00	x	50 %	=	22,50
Sub. 3 - P.1° - Unità abitativa sup. lorda mq. 87,50	87,50	x	100 %	=	87,50
Sub. 3 - Locali accessori PS1 - mq. 42,50	42,50	x	40 %	=	17,00
Sub. 3 - Cantina nel sottoportico sup. lorda mq. 30,00	30,00	x	10 %	=	3,00
Sub. 2 - Portico al PT, sup. 42,00	42,00	x	45 %	=	18,90
Sub. 3 - Portico Superficie mq. 33,00	33,00	x	45 %	=	14,85
Totale:	836,60				412,16

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valore complessivo ai fini I.M.U. Euro 293.258,00

Descrizione: quello oggetto di esecuzione

Superfici principali e secondarie: 324

Superfici accessorie:

Prezzo: 293.258,00 pari a 905,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: F.I.M.M.A. - Nuovo/r ristrutturato 1600-1650/mq., Buono stato/abitabile Euro 600-900/mq.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.187,00 pari a 1.187,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: F.I.A.I.P.

Indirizzo: Nuovo/ristrutturato Euro 950-1300/mq.; Usato max. 25 anni Euro 620-930/mq.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate -Zona periferica - Abitazioni di tipo civile Euro 650/940/al mq.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 940,00 pari a 940,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'attribuire un valore unitario, lo scrivente ha tenuto in debito conto di : Ubicazione (periferica); Sito (in zona agricola, poco o per nulla servita da infrastrutture); contesto Urbanistico (zona Agricola); Collocazione (contigua a complesso Zootecnico in attività); anno di costruzione (2003); Stato di manutenzione (molto buono); grado di finiture (buono), problematiche al trasferimento (accesso, alimentazione idrica,abusi); all'aver vincolato altre contigue aree per consentirne la costruzione; Considerato che trattasi comunque di un Villino molto curato ,Ritiene che all'unità in questione possa essere attribuito un valore unitario di Euro 1.300,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 412,16 x 1.300,00 = **535.808,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 535.808,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 535.808,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Valutazione viene fatta con il criterio sintetico comparativo, con attribuzione del valore unitario alle superfici lorde relativamente alle sup. abitative ed accessorie, avuto riguardo a :

" Ubicazione (zona agricola); Contesto Urbanistico (Zona agricola); Contiguità a complesso Zootecnico in attività con molti capi di bestiame; Mancanza di opere di Urbanizzazione primaria, eccettuata la strada vicinale che consente l'accesso al fabbricato; Stato e grado di Conservazione (molto buono); Stato e grado delle finiture (Buono); delle dimensioni (corposa); del "Sito" (particolare); delle problematiche come sopra individuate ed indicate;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Palmanova, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Castions Di Strada, agenzie: del luogo, , osservatori del mercato immobiliare F.I.M.M.A. - F.I.A.I.P. - Agenzia del Territorio;

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	villa bifamiliare	412,16	0,00	535.808,00	535.808,00
				535.808,00 €	535.808,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Il Vincolo di destinazione di altre contigue aree, e la particolare ubicazione nel contesto agricolo	-10.000,00
	10.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur essendo ricavate nel fabbricato due distinte unità, Lo scrivente per le tante problematiche connesse ad una vendita separata, ha ritenuto di proporre e formulare un "UNICO LOTTO" di vendita per entrambe le unità abitative +

garage, e ciò al fine di NON creare deprezzamento al fabbricato tutto;

A richiesta, lo scrivente, può scindere il lotto, e ricavare "due distinti Lotti"

Le seppur distinte unità immobiliari, così come catastalmente censite, NON sono frazionabili o divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 51.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 474.808,00

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: €. 118.702,00

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: €. 106,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 356.000,00

data 08/11/2023

il tecnico incaricato
Luciano Candido