



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 238/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Martini**

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) VIA DANTE ALIGHIERI N.2

telefono: 3394638797

email: [alessandramartini@tiscali.it](mailto:alessandramartini@tiscali.it)

PEC: [alessandra.martini@geopec.it](mailto:alessandra.martini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2021

# LOTTO 1

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

**A**

**PORZIONE DI BIFAMILIARE** a PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, frazione CASALI BRAGAGNON, della superficie commerciale di **318,17** mq per la quota di:

- 1/3 di proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La realtà da valutare consiste in porzione di villetta bifamiliare distribuita su due piani, terra e primo; completano il compendio un accessorio staccato (ex pollaio e porcilaia) e area di pertinenza. La costruzione originale venne realizzata negli anni 1967-68. La proprietà è interamente recintata e l'accesso non avviene dalla pubblica via ma attraversando altro fondo attualmente di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Bragagnon n.9, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 20.06.2005 n.UD0140244. Coerenze: pp.cc. 126; 149; 151; 152; canale. Documentazione catastale Allegati DOC.3.

L'intero edificio sviluppa due piani oltre il sottotetto non praticabile piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**B** **corte-giardino** a PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, frazione CASALI BRAGAGNON, della superficie commerciale di **1.814,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un terreno ad uso corte/giardino, sito nell'area agricola posta a sud-ovest della periferia di Palazzolo dello Stella a confine con il Comune di Latisana. Il terreno si presenta ben mantenuto e abbastanza curato. Ha accesso diretto dalla strada ed è recintato su tre lati ad eccezione del lato confinante con il mappale n.150, con il quale forma un unico compedio. Infatti attualmente l'immobile oggetto della presente procedura viene utilizzato per l'accesso e quale pertinenza del m.le 150. A tal proposito si segnala la servitù accesa con l'atto di divisione 25/07/2005 (si veda DOC.4 degli allegati) che tuttavia viene esercitata in modo improprio in quanto è stato realizzato un diverso accesso e diverso percorso rispetto a quello stabilito nell'atto di divisione. Sull'area vi sono alcuni manufatti lignei (baracca) privi di autorizzazione ad uso degli animali (cani e capre) che vengono accuditi dall'esecutato che attualmente occupa entrambe gli immobili. (mapp.le 152 e 150)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe sem.2<sup>^</sup>, superficie 1814, reddito

agrario 9,37 €, reddito dominicale 14,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
derivante da Frazionamento dd.09.05.2005 pratica UD0109039  
Coerenze: via Acqua bona, fosso e strada campestre, m.li 150 e 151.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.132,17 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 237.266,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.949,93
Data della valutazione:	27/02/2024

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

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

Il sopralluogo è stato eseguito dalla scrivente in data 19.05.2022 alla presenza dell'ufficiale giudiziario della COVEG ed in presenza del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che risiede presso l'immobile oggetto di procedura con la propria famiglia composta dalla moglie e due figli minori , l'immobile risultava arredato ed abitato . ( E' stata rilevata la presenza di diversi animali domestici e da cortile )

Si precisa che dalla consultazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Palazzolo dello stella risulta che le altre due esecutate non risiedono presso l'immobile oggetto di procedura.(Allegato DOC.5)

DALL'INTERROGAZIONE PRESSO L'AGE DI UDINE NON EMERGEVA LA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI PRESSO LA SEDE DI UDINE (Allegato DOC.2)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I vincoli ed oneri giuridici riportati sono stati desunti e verificati dalla sottoscritta in a base a quanto depositato dal precedente nel fascicolo telematico ed integrato con aggiornamento RR.II. di data 07.06.2022 (Allegato DOC.4).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg.10 m.le152 e 150.

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

abitazione.

Per il terreno censito al Catasto terreni g.10 p.c.152 non trattandosi di entità immobiliare residenziale nulla vi è da riferire. Per l'immobile censito al Catasto fabbricati fg.10 p.c. 150 si veda provvedimento dd.01.02.2024 inopponibilità del diritto di abitazione a favore del coniuge superstite.

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:*

Servitù attiva e passiva di transito , stipulata il 27/10/1964 a firma di Notaio Cipolla S.- Latisana ai nn. rep.6154 di repertorio, trascritta il 09/11/1964 a RR.II. UDINE ai nn. 23434/21591, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Servitù di transito e altre limitazioni, stipulata il 29/07/2005 a firma di Notaio Spanò G. Latisana ai nn. rep.60003/16961 di repertorio, trascritta il 05/08/2005 a RR.II. UDINE ai nn. 25473/17318, derivante da Atto di divisione .

La servitù sopracitate riguardano servitù di transito , uso comune del pozzo artesiano, occupazione del contatore Enel , scolo delle acque bianche e nere oltre a spese di manutenzione il tutto come meglio descritto nell'atto sopracitato che si allega al Doc.4 degli allegati.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/07/2006 a firma di NOTAIO A.DELFINO - LATISANA ai nn. 49754/4898 di repertorio, iscritta il 14/07/2006 a RR.II. UDINE ai nn. RG.22804-RP.4731, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: €.97.500,00.

Importo capitale: €.65.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/09/2005 a firma di NOTAIO A.DELFINO - LATISANA ai nn. 47328/4465 di repertorio, iscritta il 23/09/2005 a RR.II. UDINE ai nn. RG.30609-RP 6147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: €.170.000,00.

Importo capitale: €.85.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Palazzolo dello Stella fg.10 m.le 150.. ANNOTAZIONE A RINEGOZIAZIONE ATTO NOTAIO A.DELFINO LATISANA DD.19.01.2009 REP.51606/6085 TRASCritto RR.II. UDINE DD.20.03.2009 RG.7826-RP.1214.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/10/2021 a firma di UNEP - Udine ai nn. 2777 di repertorio, trascritta il 16/11/2021 a RR.II. UDINE ai nn. RG.31214/RP.23250, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Palazzolo dello Stella fg.10 m.le 150.

pignoramento, stipulata il 21/11/2022 a firma di UNEP Udine ai nn. 3550 di repertorio, trascritta il

21/11/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 35491/2630, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg.10 m.le152

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: \*\*\* I beni immobili oggetto della presente relazione non si trovano in regime condominiale.

Ulteriori avvertenze:

**I beni immobili oggetto della presente relazione non si trovano in regime condominiale.**

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;;

si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;;;

si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo;;;

si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);;;;

relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;;;;

si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6);;;;

si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;;;

- vista la presenza di parecchi animali domestici , segnalata anche dall'ufficiale giudiziario non è stata eseguita nessuna indagine in ambito sanitario o di ogni altro genere riguardante la custodia di animali;

che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;;;

per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e

non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

ALLEGATI : facenti parte della presente relazione :

DOC. 1 - Localizzazione e report fotografico ;

DOC. 2 - Atti regolarità urbanistica e locazioni ;

DOC. 3 - Documentazione catastale visure, planimetrie e mappa;

DOC. 4 - Copia atti di provenienza e aggiornamenti RR.II.

DOC.5 - Documenti personali.

DOC.6 - INVII alle parti.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

NON RISULTA RISPETTATO , NEL VENTENNIO , IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER LA MANCATA TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA' ESPRESSE O TACITE IN MORTE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* DECEDUTO DD.08.08.2004 ED IN MORTE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* DECEDUTO DD.10.02.2006.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (1/3 CIASCUNO P.P.) , in forza di Dichiarazione di successione in morte di Galasso Marioi. (dal 10/02/2006), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio G.Spanò - Latisana ai nn. rep.60003 di repertorio, trascritto il 05/08/2005 a RR.II. Udine ai nn. RG.25473/RP.17318.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo d.S. fm.10 m.le 150

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/10/1964 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 27/10/1964 a firma di Notaio S.Cipolla - Latisana ai nn. 6154 di repertorio, trascritto il 09/11/1964 a RR.II. Udine ai nn. 23434/21591

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/10/1964 fino al 08/08/2004), con atto stipulato il 27/10/1964 a firma di Notaio S.Cipolla - Latisana ai nn. 6154 di repertorio, trascritto il 09/11/1964 a RR.II. Udine ai nn. 23434/21591

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (1/6 CIASCUNO), in forza di Dichiarazione di successione in morte di Galasso Giovanni. (dal 08/08/2004 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio G.Spanò - Latisana ai nn. rep.60003 di repertorio, trascritto il 05/08/2005 a RR.II. Udine ai nn. RG.25473/RP.17318.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo d.S. fm.10 m.le 150

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 29/07/2005 fino al 10/02/2006), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio G.Spanò - Latisana ai nn. rep.60003 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 a RR.II. Udine ai nn. RG.25473/RP.17318.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo d.S. f.m. 10 m.le 150 (catasto fabbricati)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. N.O. **8/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CON DUE ALLOGGI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 23/03/1967 con il n. 1237/67 - pratica n.8/67 di protocollo, agibilità del 25/11/1968 con il n. 4978/68 di protocollo

Autorizzazione N. N.O. **63/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 pollai e 2 porcili , rilasciata il 14/09/1968 con il n. 63/68 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I dati soprariportati sono stati desunti dall'archivio dell'ufficio tecnico comunale durante il sopralluogo della sottoscritta in data 30 maggio 2022, precisando tuttavia che tali dati non trovano riscontro nella documentazione cartacea ricercata dal tecnico comunale.

RICHIESTA DI CONDONO L. 47/85 N. **C.248**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/08/1986 con il n. 248 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANUFATTI VARI non autorizzati. Tettoie vetuste, gazebo, pergola e box metallico posto sul retro. Trasformazione del vano scala interno in vano ascensore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Relativamente ai tettoie vetuste, gazebo, pergola e box metallico si prevede la rimozione con ripristino dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione manufatti non autorizzati: €.500,00

Si veda Elaborato Doc.1 .

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione di terrazzo (prospetto Ovest) , apertura di foro porta sul prospetto principale e chiusura foro (porta ) esecuzione di pareti interne al piano terra . (come da relazione pratica condono di cui non è stata rilasciata la concessione in sanatoria .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Relativamente alle sopradescritte difformità la scrivente prevede il ripristino dei luoghi attraverso la rimozione della porzione del terrazzo e ripristino di quanto previsto con il certificato di agibilità dd.25.11.1968 n.4978. La scrivente tiene conto che l'eventuale regolarizzazione edilizia dovrebbe consistere nella regolarizzazione urbanistica, strutturale nonché catastale, o in alternativa la richiesta di concessione in sanatoria il tutto con annessi costi . Per tanto si ritiene economicamente vantaggiosa la eliminazione di tali irregolarità anche in considerazione che un'eventuale sanatoria(possibile) , limitata alla porzione di interesse, richiederebbe verifiche ed attestazioni statiche il cui esito non è prevedibile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere non autorizzate: €.1.500,00

Si veda Elaborato Doc.1 e Doc.2 .

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porzione di terrazzo, manufatti e tettoie .

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

Costi di regolarizzazione:

- Planimetria corrispondente allo stato di fatto: €.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La servitù di passaggio sul mappale 152 non è conforme a quanto stabilito nell'atto di provenienza di data 29.07.2005 rep.60003 Notaio Spano' (Latisana) e precisamente all'art.13 , in quanto l'accesso avviene in modo improprio e non come previsto dall'atto suddetto nel quale si prevede un passaggio di larghezza di 5 ml. lungo il lato sud del fondo servente, il mapp.le 152 , il tutto come meglio rappresentato nello schema planimetrico che si allega al DOC.1.

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di certificato energetico : €500,00

BENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, FRAZIONE CASALI BRAGAGNON

## PORZIONE DI BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI BIFAMILIARE** a PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, frazione CASALI BRAGAGNON, della superficie commerciale di **318,17** mq per la quota di:

- 1/3 di proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La realtà da valutare consiste in porzione di villetta bifamiliare distribuita su due piani , terra e primo; completano il compendio un accessorio staccato (ex pollaio e porcilaia) e area di pertinenza. La costruzione originale venne realizzata negli anni 1967-68 . La proprietà è interamente recintata e l'accesso non avviene dalla pubblica via ma attraversando altro fondo attualmente di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Bragagnon n.9, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 20.06.2005 n.UD0140244.  
Coerenze: pp.cc. 126; 149; 151; 152; canale.  
Documentazione catastale Allegati DOC.3.

L'intero edificio sviluppa due piani oltre il sottotetto non praticabile piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

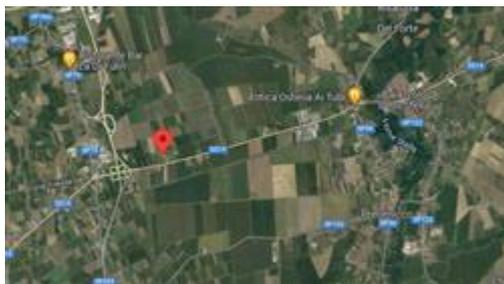


*Ingresso e prospetto principale.*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LATISANA). Il traffico nella zona è

locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già sopradescritto l'immobile si sviluppa al piano terra con una zona servizi adibita a deposito e ricovero cani e un zona al primo piano adibita alla residenza della famiglia del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Al primo piano si accede da una scala esterna adiacente all'altra porzione di bifamiliare e attraverso una terrazza coperta si entra nell'appartamento .

Caratteristiche costruttive : Struttura in elevazione e solai mista mattoni e c.c.a . , muri divisorii interni in laterizio, solai di copertura in c.c.a con manto in coppi o simili. Le facciate esterne sono intonacate al civile, ed anche le murature interne . I serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili e grate poste in alcuni fori delle finestre , mentre quelli interni sono in legno tamburato ; per quanto riguarda le pavimentazioni queste sono state realizzate in piastrelle nella zona e servizi e palchetti in legno nel soggiorno , in tavolato di legno nella zona notte, . Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti elettrico, e idrico durante il sopralluogo anche se presenti e si presume funzionanti. Gli impianti sono stato realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile ed eseguiti nel rispetto dei certificati di abitabilità/agibilità rilasciati in data 25.11.1968. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo ma non funzionante il riscaldamento dell'appartamento avviene con stufa a pellet . La scrivente, inoltre, non avendo la possibilità di verificare le certificazioni non è in grado di esprimere giudizio sulla conformità e funzionalità . Si segnala che tra il soggiorno e la camera, ex vano scala interno, è stato realizzato un vano ascensore attualmente non funzionante.

Internamente l'appartamento al primo piano è costituito da ingresso e corridoio che immette nella cucina, soggiorno e n. 3 stanze , bagno e un ripostiglio con vano ascensore.

Al piano terra , della stessa superficie dell'appartamento al primo piano, vi sono diversi vani ad uso deposito e ricovero cani, oltre al vano ad uso bagno wc e centralina termica , le pavimentazioni del piano terra sono tutte in piastrelle con alcune pareti perliniate ed altre intonacate .

L'accessorio esterno è vetusto e fatiscente ed è utilizzato quale ricovero per alcune capre.

L'area esterna è mantenuta a giardino con diverse piante e con percorsi vari per l'accesso al fabbricato.

L'immobile in generale vista l'epoca di realizzazione si presenta in discreto stato di conservazione ma carente di manutenzione.

## 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
Area scoperta	1.567,00	x	5 %	=	78,35
Accessorio esterno ex pollaio ex porcilaia	44,80	x	15 %	=	6,72
Piano terra : depositi e ricovero cani	129,36	x	75 %	=	97,02
Piano primo : terrazze e vano scala	18,46	x	25 %	=	4,62
Piano primo : appartamento residenza	131,46	x	100 %	=	131,46
<b>Totale:</b>	<b>1.891,08</b>				<b>318,17</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2022

Fonte di informazione: Agenzie locali

Descrizione: Villetta indipendente anni '60 su due livelli

Indirizzo: Palazzolo dello Stella (periferia)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 59

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 832,40 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 749,16 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2022

Fonte di informazione: Agenzie locali

Descrizione: Villetta di testa a schiera

Indirizzo: Muzzana del Turgnano periferia

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 115.200,00 pari a 757,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsini immobiliari (03/06/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione . destinazione urbanistica , piena o parziale disponibilità nonché del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare.

**Riguardo al diritto di abitazione ex art.540 C.C. potenzialmente a favore della signora Odorico Loretta , non viene considerato nella valutazione in quanto inoppobile (si veda provvedimento di data 01.02.2024) presente nel fascicolo della procedura.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 318,17 x 750,00 = 238.627,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 238.627,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 238.627,50**

BENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, FRAZIONE CASALI BRAGAGNON

## CORTE-GIARDINO

DI CUI AL PUNTO B

**corte-giardino** a PALAZZOLO DELLO STELLA VIA ACQUA BONA 3, frazione CASALI BRAGAGNON, della superficie commerciale di **1.814,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un terreno ad uso corte/giardino, sito nell'area agricola posta a sud-ovest della periferia di Palazzolo dello Stella a confine con il Comune di Latisana. Il terreno si presenta ben mantenuto e abbastanza curato . Ha accesso diretto dalla strada ed è recintato su tre lati ad eccezione del lato confinante con il mappale n.150, con il quale forma un unico compedio . Infatti attualmente l'immobile oggetto della presente procedura viene utilizzato per l'accesso e quale pertinenza del m.le 150. A tal proposito si segnala la servitù accesa con l'atto di divisione 25/07/2005 (si veda DOC.4 degli allegati) che tuttavia viene esercitata in modo improprio in quanto è stato realizzato un diverso accesso e diverso percorso rispetto a quello stabilito nell'atto di divisione. Sull'area vi sono alcuni

manufatti lignei (baracca) privi di autorizzazione ad uso degli animali (cani e capre) che vengono accuditi dall'esecutato che attualmente occupa entrambe gli immobili. (mapp.le 152 e 150)

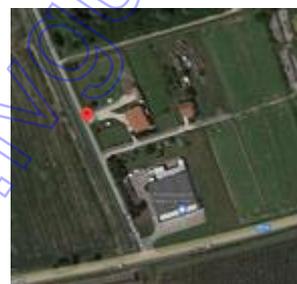
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe sem.2<sup>^</sup>, superficie 1814, reddito agrario 9,37 €, reddito dominicale 14,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento dd.09.05.2005 pratica UD0109039  
Coerenze: via Acqua bona, fosso e strada campestre, m.li 150 e 151.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LATISANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno ad uso giardino e corte	1.814,00	x	100 %	=	1.814,00
<b>Totale:</b>	<b>1.814,00</b>				<b>1.814,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state rilevate le quotazioni relative al pronunciamento della Commissione Provinciale annualità 2022 dell'Ufficio provinciale di Udine dell'Agenzia delle Entrate. Per il comune interessato, i valori attribuiti al seminativo risultano di €4,00/mq. Inoltre il valore attribuito, trattandosi di terreno agricolo ma utilizzato quale pertinenza a giardino con buona manutenzione ordinaria deriva da un'indagine di mercato effettuata contattando professionisti conoscitori del mondo immobiliare ed edilizio, nell'ambito del territorio comunale di Palazzolo dello Stella.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.814,00 x 5,00 = **9.070,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.070,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.070,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente nella stima analizzata ha tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità, oltre ad ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima dell'immobile si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PALAZZOLO DELLO STELLA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	PORZIONE DI BIFAMILIARE	318,17	0,00	238.627,50	238.627,50
B	corte-giardino	1.814,00	0,00	9.070,00	9.070,00
				<b>247.697,50 €</b>	<b>247.697,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data la natura e la consistenza degli immobili pignorati, come meglio sopra

indicato, anche ai fini della procedura in essere, la ctu incaricata propone UN UNICO lotto di vendita non divisibile che comprende un fabbricato di civile abitazione in bifamiliare con accessori ed area di pertinenza oltre alla corte/giardino confinante, ubicata su altro mappale ma che di fatto costituiscono un unico compendio.

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 7.430,93</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 237.266,58</b>

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

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 59.316,64</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 177.949,93</b>

data 27/02/2024

il tecnico incaricato  
Alessandra Martini