



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo M. Sala

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa di abitazione unifamiliare con accessori a MARTIGNACCO Via Casali Lavia 11, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di:

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

L'area di proprietà comprende una serie di corpi di fabbrica che si sviluppano attorno alla centrale corte esterna cui si accede direttamente dalla viabilità pubblica denominata via Casali Lavia, attraverso l'accesso carraio esistente posto a nord del fabbricato. Il corpo di fabbrica principale a destinazione residenziale è posto lungo la viabilità pubblica in direzione nord-sud e si sviluppa su tre livelli fuori terra, con il lato sud posto in aderenza ad altro fabbricato contiguo a destinazione residenziale. Ad esso sono stati annessi una serie di corpi di fabbrica secondari che ospitano alcuni locali ad uso residenziale ed altri locali accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 432,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord distacchi su area comune, a Est su via Casali Lavia, a Sud mappale 208 ad Ovest sub. 4

Immobile ristrutturato nel 2019.

A.1

locali di deposito

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 92,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord sub. 5, a Est sub. 3, a Sud mappale 208 ad Ovest sub. 6

trattasi di un locale deposito con legnaia al piano primo da cui si accede a mezzo di scala a pioli esterna. La struttura è un muratura mista con tetto a due falde con manto in tegole curve e privo di impianti, in mediocri condizioni di manutenzione

A.2

locali di deposito

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord ed Est corte sub. 3, a Sud sub. 4 ad Ovest sub. 6

trattasi di un locale di deposito composto da un vano unico e disposto su di un piano fuori terra con muratura portante in pietrame misto, soletta piana di copertura in cls armato e guaina sovrastante, privo di impianti ed in mediocri condizioni di manutenzione

A.3

posto auto coperto

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 122,30 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord ed Ovest corte sub. 3, a Sud mappale 208 ad Est subb 5 e 6

trattasi di una tettoia ad uso posto auto coperto con pavimentazione in liscio di cemento e struttura in arcarecci in ferro attualmente priva di copertura, il tutto in mediocre stato di conservazione

A.4

locali di deposito

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 75 mq, rendita 185,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico per tre lati con il sub. 3 (area pertinenziale) ad Ovest sub 8

trattasi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi composto da due vani al piano terra e da un piano primo ex fienile a cui si accede a mezzo di una botola interna con una scala a pioli. Le murature di elevazione sono in pietrame misto il tetto a due falde con puntoni in cls e manto in tegole curve e privo di impianti ed in mediocre stato di manutenzione

A.5 tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 92,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico per tre lati con il sub. 3 (area pertinenziale) ad Est sub 7

trattasi di una tettoia ad uso ricovero attrezzi con pavimentazione in liscio di cemento struttura

portante in ferro tubolare in ferro tetto ad una falda con copertura in materiale plastico, priva di impianti e in mediocre stato di manutenzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	60,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.250,00
Data della valutazione:	12/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupati dai soggetti colpiti dalla procedura di espropriazione immobiliare.

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 10 giugno 2024, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del soggetto esecutato che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che l'unità oggetto di procedura come identificata e descritta al Lotto n° 1 risulta in uso ai soggetti esecutati e alla figlia minore (quali attuali proprietari del bene immobile e come risultante dai certificati anagrafici emessi dal Comune di Martignacco allegati alla presente relazione).

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 15.03.2024

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

Si precisa che i soggetti esecutati sono di stato civile libero come evidenziato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Martignacco.

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 27/08/2019 a firma di Notaio Antonio Grimaldi ai nn. 76913/23133 di repertorio, registrata il 28/08/2019 a Monfalcone ai nn. 2964 serie 1T, iscritta il 28/08/2019 a Udine ai nn. 22973/3398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 232.500,00.

Importo capitale: Euro 155.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

La formalità è riferita al fg. 2 pc 206 sub. 1 e sub. 2 (si precisa che i subalterni sono stati successivamente soppressi e costituiti con i subb. 3-4-5-6-7 e 8) .

Risulta annotazione ad iscrizione n° 348 del 02/02/2021 derivante da erogazione a saldo con atto dd 26.01.2021 rep. 78.872/24.888 Notaio A. Grimaldi registrato a Monfalcone 29.01.2021 al n° 282 e trascritto in Udine dd 02.02.2021 ai nn° 2620/348

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 24/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 1461 di repertorio, trascritta il 06/06/2023 a Udine ai nn. 13845/10825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a fg. 2 pc 206 sub. 1 e sub. 2 (si precisa che i subalterni sono stati soppressi e costituiti con i subb. 3-4-5-6-7 e 8)

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

Ulteriori avvertenze:

Non siamo in ambito condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/08/2019), con atto stipulato il 27/08/2019 a firma di Notaio Antonio Grimaldi ai nn. 76912/23132 di repertorio, trascritto il 28/08/2019 a Udine ai nn. 22972/16589.

Il titolo è riferito solamente a fg. 2 pc 206 sub. 1 e sub. 2 (si precisa che i subalterni sono stati

successivamente soppressi e costituiti con i subb. 3-4-5-6-7 e 8)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/08/2019), con atto stipulato il 27/08/2019 a firma di Notaio Antonio Grimaldi ai nn. 76912/23132 di repertorio, trascritto il 28/08/2019 a Udine ai nn. 22972/16589.

Il titolo è riferito solamente a fg. 2 pc 206 sub. 1 e sub. 2 (si precisa che i subalterni sono stati successivamente soppressi e costituiti con i subb. 3-4-5-6-7 e 8)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1953 fino al 23/03/2015), con atto stipulato il 30/12/1953 a firma di Notaio Livio Rubini ai nn. 5974/4410 di repertorio, trascritto il 15/01/1954 a Udine ai nn. 853/813.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di esecuzione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/2015 fino al 29/09/2017), registrato il 28/05/2015 a Udine ai nn. 1808/9990, trascritto il 18/11/2015 a Udine ai nn. 26434/18885.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22969/16586 con atto Notaio A. Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/2015 fino al 11/08/2018), registrato il 28/05/2015 a Udine ai nn. 1808/9990, trascritto il 18/11/2015 a Udine ai nn. 26434/18885.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22969/16586 con atto Notaio A. Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/2015 fino al 27/08/2019), registrato il 28/05/2015 a Udine ai nn. 1808/9990, trascritto il 18/11/2015 a Udine ai nn. 26434/18885.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22969/16586 con atto Notaio A. Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/2015 fino al 27/08/2019), registrato il 28/05/2015 a Udine ai nn. 1808/9990, trascritto il 18/11/2015 a Udine ai nn. 26434/18885.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22969/16586 con atto Notaio A. Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2017 fino al 11/08/2018), registrato il 19/04/2018 a Udine ai nn. 24561/88888, trascritto il 24/04/2018 a Udine ai nn. 9885/73330.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO*** trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22970/16587 con atto Notaio A. Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2017 fino al 27/08/2019), registrato il 19/04/2018 a Udine ai nn. 24561/88888, trascritto il 24/04/2018 a Udine ai nn. 9885/73330.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OS
trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22970/16587 con atto Notaio A.
Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2017
fino al 27/08/2019), registrato il 19/04/2018 a Udine ai nn. 24561/88888, trascritto il 24/04/2018 a
Udine ai nn. 9885/73330.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte degli eredi *** DATO OS
trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22970/16587 con atto Notaio A.
Grimaldi dd 27/08/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/2018
fino al 27/08/2019), registrato il 05/10/2018 a Udine ai nn. 2416/9990, trascritto il 27/11/2019 a
Udine ai nn. 31602/22879.

Risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO***,
trascritta a Udine in data 28.08.2019 ai nn° 22971/16588 con atto Notaio A. Grimaldi dd 27/08/2019.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato edificato anteriormente al 01.09.1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 **N. Condono Edilizio n° 701**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia aperta su due lati per la realizzazione deposito attrezzi
e tettoia e tettoia aperta su tre lati per ricovero animali (domanda 0625071806/1) , presentata il
30/04/1986 con il n. 3245 di protocollo, rilasciata il 01/07/2019 con il n. 11526 PG di protocollo.
Rilasciata con certificazione per silenzio assenso ai sensi dell'art. 35 comma 12 L 47/85

Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 **N. Condono Edilizio n° 702**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un'autorimessa (domanda 0625071806/2) ,
presentata il 30/04/1986 con il n. 3245 di protocollo, rilasciata il 01/07/2019 con il n. 11526 PG di
protocollo.
Rilasciata con certificazione per silenzio assenso ai sensi dell'art. 35 comma 12 L 47/85

Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 **N. Condono Edilizio n° 1054**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio a due piani (domanda 0649375811/1) ,
presentata il 23/09/1986 con il n. 6978 di protocollo, rilasciata il 01/07/2019 con il n. 11528 PG di
protocollo.
Rilasciata con certificazione per silenzio assenso ai sensi dell'art. 35 comma 12 L 47/85

Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 **N. Condono Edilizio n° 1055**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato di abitazione - veranda e servizio
igienico (domanda 0649375811/2) , presentata il 23/09/1986 con il n. 6978 di protocollo, rilasciata il
01/07/2019 con il n. 11528 PG di protocollo.
Rilasciata con certificazione per silenzio assenso ai sensi dell'art. 35 comma 12 L 47/85

Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 **N. Condono Edilizio n° 1056**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato di abitazione - cucina e servizi
igienici (domanda 0649375811) , presentata il 23/09/1986 con il n. 6978 di protocollo, rilasciata il
01/07/2019 con il n. 11528 PG di protocollo.
Rilasciata con certificazione per silenzio assenso ai sensi dell'art. 35 comma 12 L 47/85

Comunicazione di inizio lavori - Attività edilizia libera Asseverata **N. 87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria , presentata il 03/10/2019 con il n. 17321 di protocollo di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni 3 -4 - 5 e 6.

E' stata presentata SCIA agibilità con domanda n° 163588

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO B - sub zona B3 -. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 e art. 8.3 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 78/2010 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MARTIGNACCO VIA CASALI LAVIA 11

CASA DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

casa di abitazione unifamiliare con accessori a MARTIGNACCO Via Casali Lavia 11, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di:

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

L'area di proprietà comprende una serie di corpi di fabbrica che si sviluppano attorno alla centrale

corte esterna cui si accede direttamente dalla viabilità pubblica denominata via Casali Lavia, attraverso l'accesso carraio esistente posto a nord del fabbricato. Il corpo di fabbrica principale a destinazione residenziale è posto lungo la viabilità pubblica in direzione nord-sud e si sviluppa su tre livelli fuori terra, con il lato sud posto in aderenza ad altro fabbricato contiguo a destinazione residenziale. Ad esso sono stati annessi una serie di corpi di fabbrica secondari che ospitano alcuni locali ad uso residenziale ed altri locali accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 432,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)

Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord distacchi su area comune, a Est su via Casali Lavia, a Sud mappale 208 ad Ovest sub. 4

Immobile ristrutturato nel 2019.



accesso carraio e pedonale



prospetto su via Casali Lavia



prospetto su corte interna



prospetto su corte interna



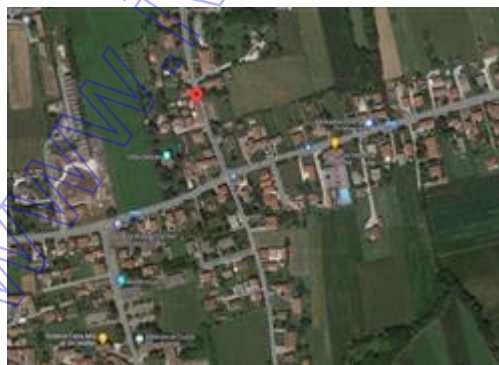
corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

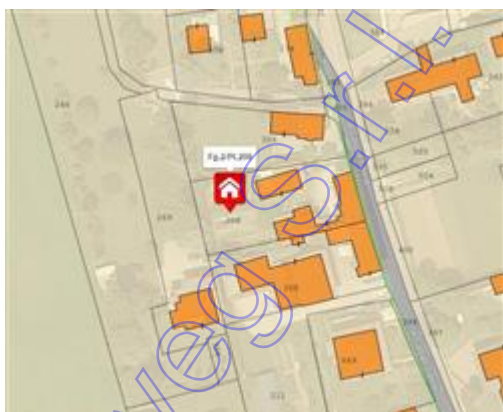
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



mappa catastale tratta da formaps



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La residenza è costituita al piano terra da un disimpegno d'ingresso e locali soggiorno, pranzo, studio, cucina, disimpegno e bagno. Attraverso il vano scale posto in posizione centrale, si può accedere ai livelli superiori; al primo piano vi sono tre camere da letto, un bagno e due disimpegni, mentre al secondo piano è caratterizzato da un unico ampio vano ad uso soffitta.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro con apertura manuale al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: ad anta unica con ribalta realizzati in legno e pvc per i piani residenziali completi di vetro camera. i serramenti del piano soffitta sono in ferro a due ante con vetro semplice nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole curve con coibentazione in privo. si rilevano delle passate infiltrazioni di acqua meteorica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in intonaco per esterni con coibentazione in privo al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia e prato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta unica realizzato in uno in legno massello e uno in pvc nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: oscuri a due ante realizzate in parte in legno e parte in pvc. si segnala che quelli in legno abbisognano di manutenzione nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco per interni con pittura. in talune stanze è presente della muffa interna nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: posto sottotraccia, la tensione è di bassa tensione conformità: come da certificati allegati alla SCIA di agibilità nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in gas gpl i diffusori sono in acciaio conformità: come da certificati allegati alla SCIA di Agibilità. il bombolone è dato in comodato dalla ditta DIGAS e posto nella corte comune al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: a due falde costruita in puntoni in legno correntini e tavelloni nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale interne: a rampe parallele realizzate in cls armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: in cls armato

strutture verticali: costruite in pietrame misto

nella media 

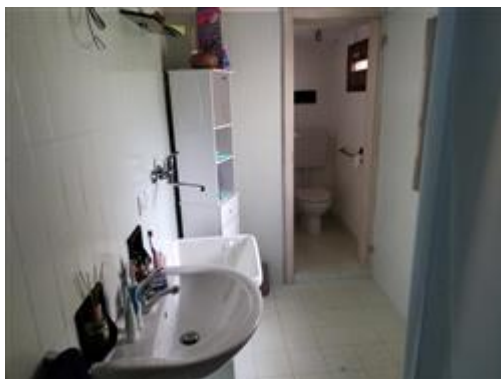
nella media 



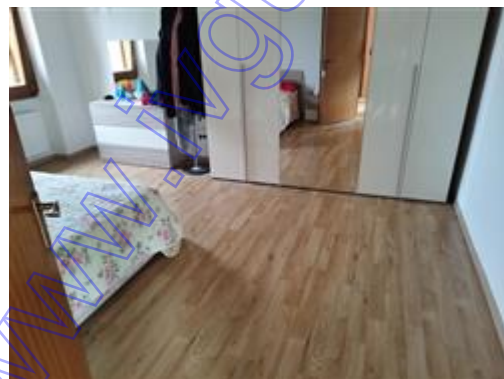
particolare soggiorno



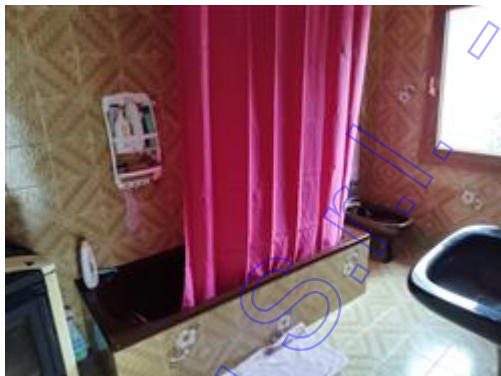
particolare cucina



particolare bagno piano terra



particolare camera da letto tipo



particolare bagno piano primo



particolare soffitta

CLASSE ENERGETICA:



[152,57 KWh/m²/anno]

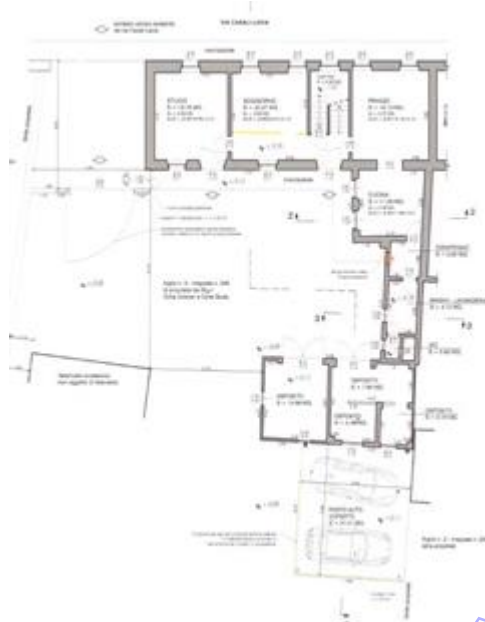
Certificazione APE N. 92516-2020-UD-APE-DEF registrata in data 23/12/2020

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*

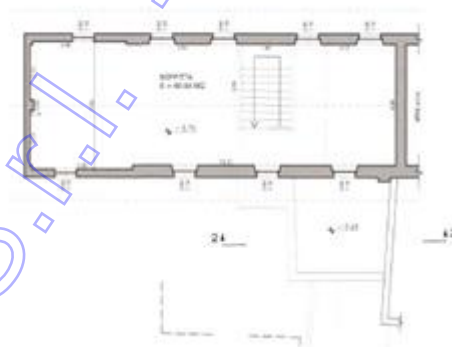
descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	96,00	x	100 %	=	96,00
piano primo	83,00	x	100 %	=	83,00
soffitta	68,00	x	50 %	=	34,00
Totale:	247,00				213,00



pianta piano terra



pianta piano primo



pianta soffitta

ACCESSORI:**locali di deposito**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 92,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)

Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord sub. 5, a Est sub. 3, a Sud mappale 208 ad Ovest sub. 6

trattasi di un locale deposito con legnaia al piano primo da cui si accede a mezzo di scala a pioli esterna. La struttura è un muratura mista con tetto a due falde con manto in tegole curve e privo di impianti, in mediocri condizioni di manutenzione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali di deposito	38,00	x	25 %	=	9,50
Totale:	38,00				9,50



particolare deposito - legnaia



deposito piano terra



legnaia piano primo

locali di deposito

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)

Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord ed Est corte sub. 3, a Sud sub. 4 ad Ovest sub. 6

trattasi di un locale di deposito composto da un vano unico e disposto su di un piano fuori terra con muratura portante in pietrame misto, soletta piana di copertura in cls armato e guaina sovrastante, privo di impianti ed in mediocri condizioni di manutenzione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	15,00				3,75



particolare deposito



particolare elaborato di progetto

posto auto coperto

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 122,30 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)

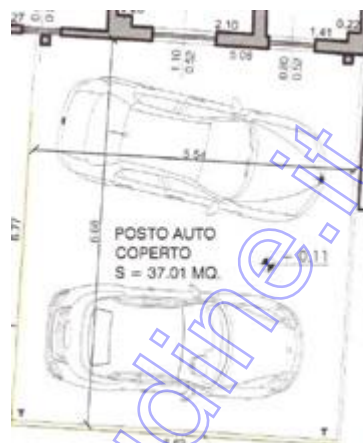
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico a Nord ed Ovest corte sub. 3, a Sud mappale 208 ad Est subb 5 e 6

trattasi di una tettoia ad uso posto auto coperto con pavimentazione in liscio di cemento e struttura in arcarecci in ferro attualmente priva di copertura, il tutto in mediocre stato di conservazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	38,00	x	50 %	=	19,00
Totale:	38,00				19,00



particolare posto auto scoperto



elaborato di progetto

locali di deposito

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 75 mq, rendita 185,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALILAVIA n. 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)

Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico per tre lati con il sub. 3 (area pertinenziale) ad Ovest sub 8

trattasi di un fabbricato ad uso deposito attrezzi composto da due vani al piano terra e da un piano primo ex fienile a cui si accede a mezzo di una botola interna con una scala a pioli. Le murature di elevazione sono in pietrame misto il tetto a due falde con puntoni in cls e manto in tegole curve e privo di impianti ed in mediocre stato di manutenzione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra e primo	96,00	x	25 %	=	24,00
Totale:	96,00				24,00



deposito pt-p1



particolare ingresso PT

**tettoia.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 92,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALI LAVIA n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/12/2020 Pratica n. UD0102907 in atti dal 15/12/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33492.1/2020)
Coerenze: desunti dall'elaborato planimetrico per tre lati con il sub. 3 (area pertinenziale) ad Est sub 7

trattasi di una tettoia ad uso ricovero attrezzi con pavimentazione in liscio di cemento struttura portante in ferro tubolare in ferro tetto ad una falda con copertura in materiale plastico, priva di impianti e in mediocre stato di manutenzione.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
tettoia	30,00	x 15 %	= 4,50
Totale:	30,00		4,50



particolare tettoia



particolare estratto catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Martignacco, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	casa di abitazione				
A	unifamiliare	213,00	60,75	175.000,00	175.000,00
	con accessori				
				175.000,00 €	175.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.000,00**

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: **€. 43.750,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.250,00**

data 12/06/2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo M. Sala