



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 15/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

**Geom. ENRICO BOSCARO**

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: [studioenricoboscaro@libero.it](mailto:studioenricoboscaro@libero.it)

PEC: [enrico.boscaro@geopec.it](mailto:enrico.boscaro@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villa singola a BASILIANO Via Giuseppe Verdi 74, della superficie commerciale di **252,13** mq per la quota di:

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

Trattasi di un recente fabbricato di civile abitazione di tipologia a villino unifamiliare posto lungo una strada privata interna (servitù di transito) alla Via G. Verdi n.74 in Basiliano (UD).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 324 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord p.lla 259, a Est p.lla 317, a Sud p.lla 201, a Ovest p.lle 340 e 42 e 43

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**B** box doppio a BASILIANO Via Giuseppe Verdi 74, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

Trattasi dell'autorimessa del villino posta al piano interrato dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 324 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 97,66 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>282,13 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 293.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 219.000,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>16/12/2022</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2006 a firma di notaio P.A.Amodio ai nn. 188647/40610 di repertorio, iscritta il 01/12/2006 a Udine ai nn. 39073/8082, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 470.000,00.

Importo capitale: 235.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione in Basiliano

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/12/2020 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1675 di repertorio, iscritta il 13/01/2021 a Udine ai nn. 666/78, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.977,00.

Importo capitale: 13.777,61.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione in Basiliano

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3516 di repertorio, trascritta il 03/02/2022 a Udine ai nn. 2550/1956, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione in Basiliano

sentenza di fallimento, stipulata il 01/10/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 43/2020 di repertorio, trascritta il 17/12/2020 a Udine ai nn. 28577/20636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario dichiarazione fallimento.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione in Basiliano + altro in Pasian di Prato

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 16/07/1993 a firma di notaio G. Maraspin ai nn. 27981 di repertorio, trascritto il 30/07/1993 a Udine ai nn. 14951/11154.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Basiliano Fg 26 p.lla 316 oggi p.lla 324

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 02/03/1995 a firma di notaio B. Panella ai nn. 41923/13068 di repertorio, trascritto il 03/03/1995 a Udine ai nn. 4761/3421.

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Basiliano Fg 26 p.lla 316 oggi p.lla 324

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 8/94, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 02/02/1994 con il n. 8/94 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. 317/96, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/11/1996 con il n. 317/96 di protocollo

Abitabilità N. 042/12, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, agibilità del 17/05/2012 con il n. 10182 prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 16 del 27/04/2004, l'immobile ricade in zona B - residenziale di completamento - sottozona B2 estensiva

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. 380/2001, L. 47/85)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.Lgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)  
L'immobile risulta **conforme**.

Ispezione solo visiva senza prove strumentali, mancanza interruttori e prese nei vani al grezzo e completamento collegamenti.

BENI IN BASILIANO VIA GIUSEPPE VERDI 74

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BASILIANO Via Giuseppe Verdi 74, della superficie commerciale di **252,13** mq per la quota di:

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

Trattasi di un recente fabbricato di civile abitazione di tipologia a villino unifamiliare posto lungo una strada privata interna (servitù di transito) alla Via G. Verdi n.74 in Basiliano (UD).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 324 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord p.lla 259, a Est p.lla 317, a Sud p.lla 201, a Ovest p.lle 340 e 42 e 43

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                 |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato residenziale si sviluppa su di un sedime irregolare, su due piani fuori terra ed uno interrato, di curato aspetto architettonico, in leggero rilevato rispetto al piano stradale.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dei tempi attuali, riassumibili principalmente con:

- ossatura portante mista in c.a. e laterizio con rivestimento laterizio “faccia a vista”
- solai di interpiano con travetti di latero-cemento
- copertura a falde inclinate con travi di legno e superiore manto in coppi
- tramezzi divisorii in laterizio leggero, ecc.

Il fabbricato rispetta quindi tutti i requisiti in materia antisismica e di contenimento dei consumi energetici.

Più in dettaglio i vani interni del villino risultano essere i seguenti:

- piano terra con soggiorno/pranzo, cucina, servizio igienico, vano scale, disimpegno notte, due camere e bagno, oltre porticato a contorno e due terrazze;
- piano primo (sottotetto) con due vani e terrazza ma il tutto allo stato grezzo;
- piano interrato con cantina, lavanderia, ripostiglio e cantina allo stato grezzo, oltre ampio vano autorimessa per più veicoli.

Le finiture edilizie dell'immobile appaiono di discreta qualità nei materiali, tra cui si ricordano:

- finestre con serramenti in legno muniti di vetrocamera e scuretti
- porte interne in legno tamburato verniciato
- pavimentazione zona giorno in parte con piastrelle e in parte con parquet di legno come pure la zona notte in parquet di legno Noce nazionale, scantinato con piastrelle monocottura ed in parte allo stato grezzo
- rivestimento bagni con piastrelle ceramiche
- pareti intonacate al civile e tinteggiate con idropittura “spugnata”
- scala metallica con gradini a vista rivestiti legno, ecc.



Veduta cucina



Veduta soggiorno



Veduta camera



Veduta bagno



Veduta sottotetto



Veduta cantina

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Abitazione al piano terra  | 130,00      | x | 100 %  | = | 130,00      |
| Sottotetto                 | 105,00      | x | 30 %   | = | 31,50       |
| Cantina al piano interrato | 98,00       | x | 50 %   | = | 49,00       |

|                          |                 |   |      |   |               |
|--------------------------|-----------------|---|------|---|---------------|
| Terrazze e porticato     | 85,00           | x | 25 % | = | 21,25         |
| Area scoperta a giardino | 1.019,00        | x | 2 %  | = | 20,38         |
| <b>Totale:</b>           | <b>1.437,00</b> |   |      |   | <b>252,13</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere tabella con sviluppo M.C.A. allegato

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **263.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 263.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 263.000,00**

BENI IN BASILIANO VIA GIUSEPPE VERDI 74

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a BASILIANO Via Giuseppe Verdi 74, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

Trattasi dell'autorimessa del villino posta al piano interrato dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 324 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 97,66 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box autorimessa di ampie dimensioni, munito di portone scorrevole, con pavimentazione in piastrelle gres, pareti e soffitti intonacati al civile, ecc.

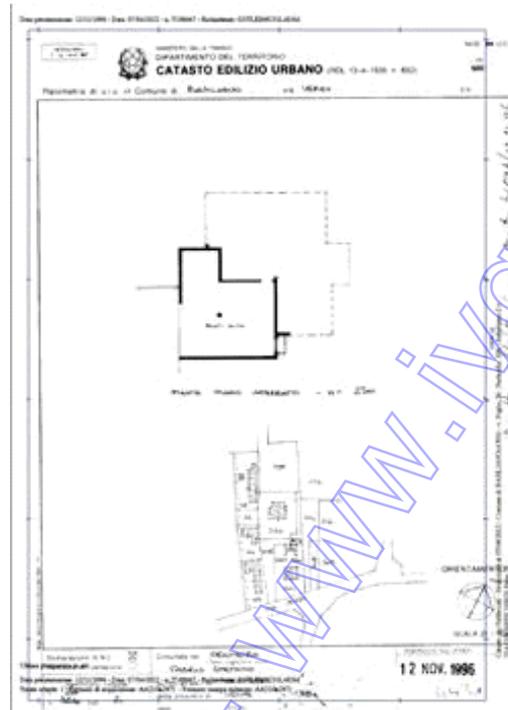


#### CONSISTENZA:

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  |
|------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box autorimessa doppio | 60,00        | x | 50 %   | = | 30,00        |
| <b>Totale:</b>         | <b>60,00</b> |   |        |   | <b>30,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il più probabile Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione,

così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2*

(2) *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13*

(3) *La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Borsini FIAIP e FIMAA e Agenzia Entrate OMI

#### 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 singola | 252,13      | 0,00            | 263.000,00          | 263.000,00          |
| B  | box doppio    | 30,00       | 0,00            | 30.000,00           | 30.000,00           |
|    |               |             |                 | <b>293.000,00 €</b> | <b>293.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La vendita avverrà a quota intera 1/1 per cui non necessita di divisibilità dell'immobile.

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: € **293.000,00**

**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: € **73.250,00**

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: € **750,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **219.000,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Abitazione economica** a BASILIANO Via Giuseppe Verdi 74, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di piccolo fabbricato di civile abitazione posto in aderenza ad altro fabbricato di terzi, abitazione in cui risiede la comproprietaria, madre dell'odierno esecutato, con diritto di abitazione a seguito del decesso del coniuge. Immobile con sviluppo su di un piano fuori terra ed uno interrato, di semplice aspetto architettonico. L'area scoperta circostante sistemata a cortile risulta in parte in uso esclusivo ed in parte in uso comune con altre u.i. presenti sulla stessa p.lla 201 oltre che essere gravata da servitù di transito a favore della retrostante p.lla 324.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 201 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n.74, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord p.lle 324 e 317, a Est p.lle 260 e 212, a Sud corte comune e via Verdi, a Ovest p.lle 45 e 340

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

**B** **terreno in fascia di rispetto** ferroviario a BASILIANO per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una piccola particella di terreno agricolo a Sud-Ovest del capoluogo, verso l'abitato di Basagliapenta, immediatamente a ridosso della massicciata della linea ferroviaria e pertanto di nessun pregio commerciale.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 330, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Vegetazione spontanea incolta ,Il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>104,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 13.673,33</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 13.500,00</b>          |

Data della valutazione:

16/12/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuario.

Diritto di abitazione come casa coniugale a seguito del decesso del coniuge avvenuto in data 22/02/2011, successione registrata a Gemona il 19/04/2011 rep. 175/9990/11, trascritto a Udine il 18/05/2011 R.P. 9127

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/12/2020 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1675 di repertorio, iscritta il 13/01/2021 a Udine ai nn. 666/78, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.977,00.

Importo capitale: 13.777,61.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione in Basiliano

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3516 di repertorio, trascritta il 03/02/2022 a Udine ai nn. 2550/1956, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in esecuzione in Basiliano

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/2011), trascritto il 18/05/2011 a Gemona del Friuli ai nn. 175/9990/11

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 06/07/1993 fino al 22/02/2011), con atto stipulato il 16/07/1993 a firma di notaio G. Maraspin ai nn. 27981 di repertorio, trascritto il 30/07/1993 a Udine ai nn. 14951/11154.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione ex Fg 26 p.lla 201 sub.2-261 e sub.5 oggi Fg 26 p.lla 201 sub. 6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **258/94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato in ampliamento a quello esistente, presentata il 13/10/1994 con il n. prot. 10575 di protocollo, rilasciata il 07/12/1994 con il n. 258/94 di protocollo, agibilità del 17/05/2012 con il n. 043/12 di protocollo.

Variante in corso d'opera n. 321/96 del 01/04/1997

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B residenziale di completamento - Sottozona B2 estensiva

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E - agricola - Sottozona E6, di interesse agricolo, entro limite di distanza da linea ferroviaria. Il titolo è riferito solamente al Fg 25 p.lla 120 Comune Basiliano

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione abusiva portico retrostante abitazione (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. 380/2001, L. 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e sanzioni comunali: €4.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza rappresentazione porticato abusivo posteriore abitazione ai Terreni e Fabbricati (normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.Lgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Catasto Terreni inserimento mappa e Fabbricati

con DOCFA nuova planimetria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BASILIANO VIA GIUSEPPE VERDI 74

## ABITAZIONE ECONOMICA

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione economica** a BASILIANO Via Giuseppe Verdi 74, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/3 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di piccolo fabbricato di civile abitazione posto in aderenza ad altro fabbricato di terzi, abitazione in cui risiede la comproprietaria, madre dell'odierno esecutato, con diritto di abitazione a seguito del decesso del coniuge. Immobile con sviluppo su di un piano fuori terra ed uno interrato, di semplice aspetto architettonico. L'area scoperta circostante sistemata a cortile risulta in parte in uso esclusivo ed in parte in uso comune con altre u.i. presenti sulla stessa p.lla 201 oltre che essere gravata da servitù di transito a favore della retrostante p.lla 324.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 201 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi n.74, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a Nord p.lle 324 e 317, a Est p.lle 260 e 212, a Sud corte comune e via Verdi, a Ovest p.lle 45 e 340

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Veduta fronte abitazione



Veduta laterale abitazione



Veduta d'insieme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione di tipo mini con al piano terra il soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno, mentre al piano interrato due vani cantina collegati da una scala interna. Completano la proprietà un aderente portico esterno lungo il fronte Ovest ed uno lungo il fronte Nord ed inoltre verso il fronte Est un limitrofo corridoio con accesso a due vani deposito ed un terzo con ingresso dalla corte e con sovracostruito al primo piano un locale ex fienile/legnaia non suddiviso dalla proprietà di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati e c.a. , il rivestimento è realizzato in Intonaco e tinteggiatura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* ante a battente realizzati in legno con vetrocamera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* ante realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle e prefinito legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco al civile e tinteggiatura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* , la tensione è di 220 volt conformità: conforme. solo controllo visivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: conforme. solo controllo visivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* gas metano con alimentazione in caldaia murale i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. solo controllo visivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



vano soggiorno



camera



Bagno



cantina



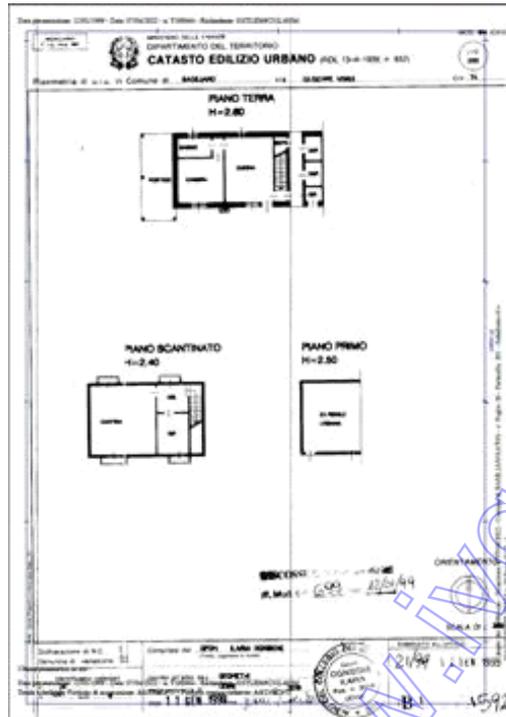
caldaia murale

## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                     | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione al piano terra       | 58,90         | x | 100 %  | = | 58,90         |
| Cantina al piano interrato      | 58,90         | x | 50 %   | = | 29,45         |
| Depositi e fienile              | 46,50         | x | 10 %   | = | 4,65          |
| Porticato laterale e posteriore | 44,00         | x | 25 %   | = | 11,00         |
| <b>Totale:</b>                  | <b>208,30</b> |   |        |   | <b>104,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere tabella calcoli M.C.A. allegata

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.600,00**

BENI IN BASILIANO VIA GIUSEPPE VERDI 74

**TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno in fascia di rispetto** ferroviario a BASILIANO per la quota di 1/3 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di una piccola particella di terreno agricolo a Sud-Ovest del capoluogo, verso l'abitato di

Basagliapenta, immediatamente a ridosso della massicciata della linea ferroviaria e pertanto di nessun pregio commerciale.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 330, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Vegetazione spontanea incolta ,Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo appezzamento di terreno agricolo della forma rettangolare con accesso da strada sterrata, in fascia di rispetto ferroviario in quanto a diretto contatto con la massicciata ferroviaria, fondo coperto da arbusti.



#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di stima dell'intero mq 330 x €/mq 2,00 = €660,00

Valore di stima quota in esecuzione €660,00 x 1/3 = €220,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 73,33**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il più probabile **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa* V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa* V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) *La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti* edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Basiliano, ed inoltre: Borsini FIAIP e FIMAA e Agenzia delle Entrate OMI

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  | Abitazione economica          | 104,00      | 0,00            | 58.800,00          | 19.600,00          |
| B  | terreno in fascia di rispetto | 0,00        | 0,00            | 220,00             | 73,33              |
|    |                               |             |                 | <b>59.020,00 €</b> | <b>19.673,33 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile abitativo Fg 26 p.lla 201 sub. 6 così come il terreno Fg 25 p.lla 120 non sono comodamente divisibili nella quota pari ad 1/3 di proprietà dell'odierno esecutato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.673,33**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 173,33**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.500,00**

data 16/12/2022

il tecnico incaricato  
Geom. ENRICO BOSCARO