



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 180/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Daniele Lollo**

CF: LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA BALDASSERIA ALTA 12/D

telefono: 00390432520403

email: danielelollo2@gmail.com

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2023

# LOTTO 1

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

**A** **fabbricato in linea ad uso civile abitazione** a CHIOPRIS VISCONE Via Cesare Battisti 36/B, della superficie commerciale di **181,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso civile abitazione disposto su tre piani fuori terra con corte esclusiva di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di cm. 270/275. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 143/1 - 147/3 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 36/B, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>181,61 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>€. 124.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/07/2024</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:

costituzione di servitù di transito, stipulata il 12/12/2006 a firma di not. Andrioli G.N. rrep. n. 64356 di repertorio, intavolato il 21/10/2008 a U.T. Gradisca d'Isonzo G.N. 1551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di estinzione e ricostruzione di servitù di transito..

Vengono costituite le servitù di transito da esercitarsi a piedi e con mezzi meccanici a favore e contro le particelle catastali sopra indicate. Le pp.cc. n. 143/7, 143/1, 143/6, 143/7 sono tavolarmente distinte in Comune amministrativo di Chiopris Viscone-censuario di Viscone alla P.T. n. 248 c.t. 1°. La p.c. n. 143/5 è tavolarmente distinta in Comune amministrativo di Chiopris Viscone-censuario di Viscone alla P.T. n. 404 c.t.1°.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/1917 a firma di not. Chiovari G.N. rep. n.15720 di repertorio, intavolata il 18/08/2017 a U.T. Gradisca d'Isonzo G.N. 1403, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: euro 260.000,00.

Importo capitale: euro 130.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

Si intavola il diritto di ipoteca a peso del 1° c.t. ( p.c. n. 147/3 - ente urbano, p.c.n. 143/1 - ente urbano, p.c.n. 143/6 - orto, 143/3 fabbricato e corte) della P.T. n. 248 di Viscone al Torre - Censuario di Viscone. Con pres. del 04/09/2023 GN 2780/2023 si rende evidente l'escorporazione dal 1° c.t. delle pp.cc. n. 147/3 e 143/1 e loro trasposizione nella P.T. web 482 di questo comune censuario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. di Udine G.N. n. 2638 di repertorio, intavolata il 07/09/2023 a U.T. Gradisca d'Isonzo G.N. 2780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

Si annota il pignoramento immobiliare a peso degli immobili in c.c. di Viscone al Torre - P.T. Web 342 - c.t. 1° pp.cc. 147/3, 143/1 previa loro escorporazione e trasporto nel c.t. 1° della P.T. Web 482-

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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è identificato presso l'Ufficio Tavolare di GRADISCA D'ISONZO alla P.T. WEB 342 di VISCONI AL TORRE - c.t. 1 - p.c.n. 147/3 ente urbano ( da PT 248 c.t. 1) e p.c. 143/1 ente urbano ( da PT 248 c.t. 2).

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/08/2017), con atto stipulato il 21/06/2017 a firma di not. Chiovari G.N. rep. n. 15719 di repertorio, intavolato il 18/08/2017 a U.T. Gradisca d'Isonzo G.N. 1403.

In base alla compravendita si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1°-2°-3° a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1979 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 03/10/1979 a firma di not. Busilacchio G.N. rep. 23876 di repertorio, intavolato il 05/11/1979 a Gradisca d'Isonzo G.N. 732.

Il titolo è riferito solamente a 1° Corpo tavolare - p.c. 147/3 ;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2003 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 27/10/2003 a firma di not. Andrioli G.N. rep. 45201 di repertorio, intavolato il 18/12/2003 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1974.

Il titolo è riferito solamente a 2° Corpo tavolare - p.c. 143/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2004 fino al 18/08/2017), con atto stipulato il 29/06/2004 a firma di not. Orzan G.N. rep. n. 133452 di repertorio, intavolato il 14/07/2004 a U.T. Gradisca d'Isonzo G.N. 1389/2004.

In base alla compravendita si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° ( particella 147/3 - ente urbano - casa, stalla, fienile e cortile), 2° (particella 143/1 - ente urbano - fabbricati e corte) , 3° ( particelle 143/6 - orto - 143/7 - fabbricato e corte).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. **36/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato di abitazione ad uso ripostiglio;, presentata il 30/04/1986 con il n. Prot. 896 di protocollo, rilasciata il 07/10/2003 con il n. 36/86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Ampliamento in difformità alla C.E. n. 2 del 22/02/1980; La pratica è stata archiviata per demolizione con C.E. n. 20/95.

Concessione Edilizia N. **23/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione di un rustico in fabbricato di civile abitazione., presentata il 02/12/1979, rilasciata il 22/04/1980, agibilità del 03/10/1983 con il n. prot. n. 1825 di protocollo.

Foglio 1 - mappale 147/3

Concessione Edilizia N. **2/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di garage e tettoia., presentata il 24/01/1980, rilasciata il 22/02/1980, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. 14/85 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione autorimessa, presentata il 13/05/1985, rilasciata il 18/07/1985 con il n. 14/85 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. 20/95, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione fabbricato accessorio e costruzione legnaia., presentata il 08/04/1995, rilasciata il 02/08/1995.

Riferimento all'immobile distinto al Fg. 1 p.c. 143/1;

D.I.A. N. Prot. 4754, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione di parte di recinzione con apertura accesso carraio e costruzione colonna., presentata il 30/11/2006.

Riferimento all'immobile insistente sul Fg. 1 - particella 147/1;

D.I.A. N. Prot. 4755, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione recinzione con apertura accesso carraio dentro cortile di proprietà e demolizione fabbricato accessorio adibito a garage., presentata il 30/11/2006.

Riferimento immobile identificato alle pp.cc. 147/3 - 143/1 - 143/6 del Fg. 1.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

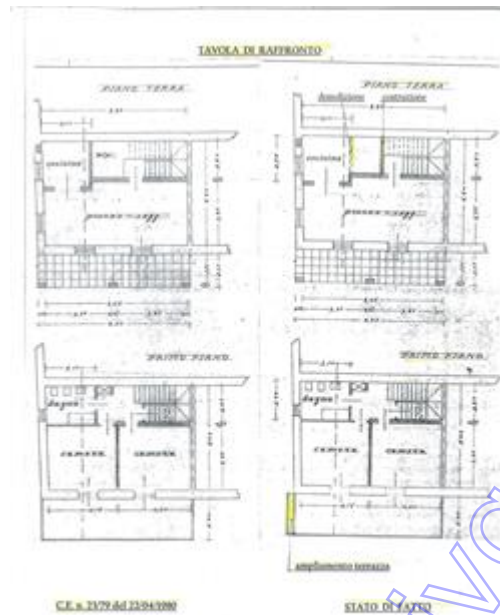
Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione e ricostruzione tramezzature (non portanti) al piano terra; lieve incremento della superficie della terrazza al primo piano. Utilizzazione e realizzazione di tramezzature al secondo piano non previste nella C.E. n. 23/79 del 22/04/1980. Si conferma la corrispondenza delle altezze minime e massime del secondo piano indicate nella C.E. n. 23/79.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di riduzione a conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di riduzione a conformità: € 1.000,00



**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione tettoia al piano terra con struttura in legno e copertura in onduline insistente in parte anche sull'attigua particella catastale n. 143/7 intestata a Tedeschi Gabriel e Dissegna Dante.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri presunti di demolizione.: €2.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione e ricostruzione tramezzo divisorio tra il vano cucina ed il vano scale.

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

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIOPRIS VISCONE VIA CESARE BATTISTI 36/B

### FABBRICATO IN LINEA AD USO CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato in linea ad uso civile abitazione** a CHIOPRIS VISCONE Via Cesare Battisti 36/B, della superficie commerciale di **181,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso civile abitazione disposto su tre piani fuori terra con corte esclusiva di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di cm. 270/275. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 143/1 - 147/3 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: via Cesare Battisti n. 36/B, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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:

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra ed è costituito da :



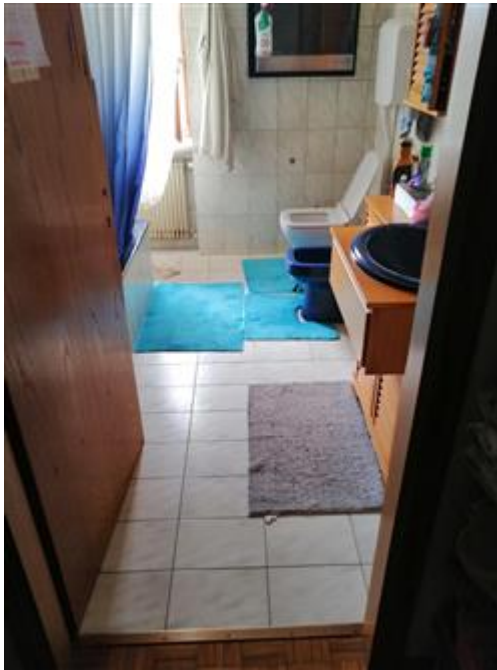
- **piano terra** :porticato, sala, cucina, ripostiglio sottoscala, vano scale ( insistenti sulla particella 147/3) ripostiglio esterno ( insistente sulla particella 143/1) corte esclusiva ( insistente sulle particella 147/3 e 143/1). In adiacenza al ripostiglio esterno è stata realizzata in carenza autorizzativa una tettoia con struttura in legno e copertura in onduline che insiste anche sulla confinante particella n. 143/7. L'ingresso pedonale e carraio al fabbricato è delimitato da recinzione realizzata all'interno della corte di proprietà. Si evidenzia la servitù di transito che consente l'accesso dalla stada pubblica e che grava, tra l'altro, anche sulle particelle n. 147/3 e 143/1.
- **piano primo** : disimpegno, due camere,bagno, terrazzo;
- **piano secondo**:tre vani sottotetto con altezze variabili tra cm. 185 e cm. 314.

Le finiture interne sono state realizzate con pavimenti/rivestimenti in ceramica e legno, serramenti interni ed esterni in legno, scuri oscuranti limitatamente al piano primo, servizio igienico con dotazione di vasca, lavabo, bidet e vasca, tramezzature interne intonacate e tinteggiate. Si evidenzia che un ripostiglio al piano secondo è rifinito al grezzo. Dotazione degli impianti idrico/elettrico sottotraccia.

L'impianto termico a piastre radianti e caldaia a gas e la fossa biologica non ancora allacciata alla fognatura pubblica sono stati dichiarati dal proprietario "non funzionante".

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura e solai, scale e terrazza in latero-cemento, tetto con in travi di legno e sovrastante copertura in coppi.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra e primo piano	130,86	x	100 %	=	130,86

piano secondo : altezza variabile	62,20	x	50 %	=	31,10
ripostiglio piano terra	20,60	x	35 %	=	7,21
porticato piano terra	18,40	x	35 %	=	6,44
terrazza piano primo	24,00	x	25 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>256,06</b>				<b>181,61</b>



planimetria catastale



tracciato della servitù di transito allegato all'atto GN 1551/2006

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di atti di c/v di immobili simili per consistenza, tipologia ed ubicazione a quello in oggetto non ha rilevato elementi utili di riferimento.

Per la valorizzazione del Lotto si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2023 della F.I.M.A.A./ Confcommercio di Udine e del Borsino dell'Osservatorio Immobiliare 2024 F.I.A.I.P. /FVG - che per immobili " in buono stato - abitabile " in Chiopris-Viscone indicano parametri di valutazione compresi tra €/mq. 500,00 /960,00.

In considerazione dell'ubicazione, vetustà e stato di fatto del fabbricato costituente il Lotto si ritiene congruo applicare un parametro unitario di stima pari ad €/mq. 700,00 da cui il più probabile valore di mercato :

Superficie commerciale lorda : mq. 181,61 x € 700,00 = € 127.127,00

Si evidenzia che il valore liberamente concordato e dichiarato tra le parti all'atto della stipula del contratto di compravendita del 21/06/2017 è indicato in € 125.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **127.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Palmanova, agenzie: in rete, osservatori del mercato immobiliare FIAIP Borsino 2024 ; Osservatorio Immobiliare F.I.M.A.A. 2023;

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	fabbricato in linea ad uso civile abitazione	181,61	0,00	127.000,00	127.000,00
				<b>127.000,00 €</b>	<b>127.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile in vendita per l'intera proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 124.000,00

**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: €. 31.000,00

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: €. 93.000,00

data 29/07/2024

il tecnico incaricato  
Daniele Lollo

Coveg S.r.l. - www.inguinete.it