



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 212/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

VENIER dott. Francesco

CUSTODE:

COVEG. IVG - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luciano Candido**

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2020

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a RAGOGNA Via Cà Buttazzoni 37, frazione PIGNANO, Condominio " Bastian", della superficie commerciale di **101,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* + \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Trattasi di appartamento sito al piano primo del complesso denominato "Bastian" ;

L'appartamento è così composto : Ing., Cucina, Pranzo/Soggiorno; Dis. Due camere, Bagno, ampio terrazzo su due fronti; Nello scantinato è ubicato il Garage con accesso diretto dall'esterno; Lavanderia e Cantina;

L'unità ha pianta rettangolare; Buone le finiture sia interne che esterne; Impianti a norma, ma non certificati;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 5, scala " E ", ha un'altezza interna di 2,62. Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 494 sub. 22** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Cà Buttazzoni S1-1, interno 5, scala "E", piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: Il mappale 494 : Ad Est con il mapp. 497; A Sud con strada; a Nord con i mapp. 6 e 527; \* L'unità abitativa al p.1° : a Nord ed Est, con area scoperta Condominiale; A Sud. con l'unità Sub. 17; Ad Ovest con il vano scale e l'unità Sub. 21; \* La cantina nel Ps1 : A Est con spazio comune; a Sud con l'unità Sub., 17, A Ovest con l'unità Sub. 17 e corridoio comune; Superficie fondiaria compendio pc. 494 E.U. di mq. 1.670;
- **foglio 19 particella 494 sub. 30** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cà Buttazzoni, S1; , piano: Seminterrato;, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: A Nord con area scoperta comune; ad Ovest con l'unità Sub. 29; A Sud con l'unità Sub. 21;

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato.- Immobile costruito nel 1986.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,40 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>€. 119.680,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **88.350,00**

Data della valutazione: **10/06/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di comproprietarie eseguite, congiuntamente al coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

L'Agenzi delle Entrate, ha comunicato NON esservi contratti di locazione, Comodato od altro, a peso delle unità oggetto di stima;

### **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 11/02/2020 a firma del notaio Cosimo Cavallo nn. 67.565 di repertorio, iscritta il 12/02/2020 all'Agenzia Entrate di Udine ai nn. 3472/438, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario . La formalità è riferita ad appartamento e garage, più il bene di cui al lotto 2°;

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

pignoramento, stipulata il 23/09/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 2262 di repertorio, trascritta il 17/11/2020 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 25436/18296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Precetto, conseguenza ad intimazione di sfratto per morosità.

La formalità è riferita solamente a alle unità immobiliari oggetto della presenta stima, per l'indivisa quota di 1/2, di prop. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di ufficiale giudiziario di Udine ai nn. rep. 822/24 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 9142/7173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Precetto, conseguenza ad intimazione di pagamento con precetto.

La formalità è riferita solamente a alle unità immobiliari oggetto della presenta stima, per l'indivisa quota di 1/2 Cad. di prop. di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e complessivamente per l'intera e piena proprietà;

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: € 2.200,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 1.400,00

Millesimi condominiali: **non attribuiti**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Alle unità Sub. 22+30, compete la comproprietà di 112,745/1000 della quota complessiva di 1/3 delle particelle costituenti aree scoperte del complesso e censite a Fg. 19 mapp. 561 e 563;

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente NON è a conoscenza di vincoli storico/paesaggistici, dotazioni condominiali, o cause in corso;

Alle unità pignorate, NON risultano attribuite le quote millesimali di proprietà;

**EVIDENZIO** : Il debito complessivo nei confronti del Condominio, relativamente a tutto l'esercizio 2023/2024 (31.08.2024) è di totali Euro 8.943,17; Con una procedura esecutiva "Mobiliare" appena conclusasi, il Condominio ha recuperato la somma di Euro 7.750,00 circa, residua pertanto il debito alla data della presente di presuntivi Totali Euro 1.400,00 circa;

Vi è anche pendenza come Tributo TARI, che il comune si è impegnato a comunicare;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Istoriato così sommariamente si evince :

\* Il complesso ove è insita l'unità, è stato realizzato dall'Impresa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nel corso degli anni 80/86;

\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a cedere (28.04.1989) per 1/2 indiviso cad. ai coniugi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'intero delle unità Sub 22 e 30 mapp. 494 Fg. 19;

\* Decedeva il 28.01.2001 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la sua quota di 1/2 veniva devoluta per 1/6 cad, alla moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, ognuno per la quota posseduta ed insieme per l'intero, vendevano le suddette unità a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, che acquistavano per 1/2 ciascuno;

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, acquistava il 19.03.2008, la quota di 1/2 di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, divenendo così proprietaria unica delle sùindicate unità;

\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, vendeva il 11.02.2020 l'intera proprietà delle suddette unità a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che acquistavano per 1/2 cad. indiviso;

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 11/02/2020), con atto stipulato il 11/02/2020 a firma di notaio Cosimo Cavallo ai nn. rep. 67.564 di repertorio, registrato il 12/02/2020 a Udine ai nn. 2853, trascritto il 12/02/2020 a Agenzia delle

Entrate di Udine ai nn. 3471/2589.

Il titolo è riferito solamente a Alle unità oggetto della presente.

Acquisto fatto dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'indivisa quota di 1/2 Cad.;

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Compravendita da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 28/04/1989 fino al 09/12/2002), con atto stipulato il 28/04/1989 a firma di notaio Riccioni ai nn. rep. 4902 di repertorio, registrato il 11/05/1989 a Uff. reg. Tarcento ai nn. n° 2888.

Il titolo è riferito solamente a All'unità qui oggetto di valutazione.;

La restante quota di 3/6, è stata acquistata con il medesimo atto dal sig\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* poi deceduto il 28.01.2001;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Accettazione espressa di eredità , per morte del coniuge e padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; (dal 28/01/2001 fino al 09/12/2002), con atto stipulato il 10/12/2002 a firma di notaio Frattasio ai nn. rep. 109.014 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a Agenzia delle Entrate ai nn. 37014/27168.

Il titolo è riferito solamente a All'unità qui oggetto di valutazione;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Successione del coniuge e padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; (dal 28/01/2001 fino al 09/12/2002), con atto stipulato il 28/01/2001 a firma di data morte, registrato il 12/07/2001 a Uff. reg. di Romano di Lombardia ai nn. n° 258 Vol. 2001, trascritto il 17/08/2004 a Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 26522/18576.

Il titolo è riferito solamente a All'unità qui oggetto di valutazione.;

La restante quota di 3/6, era già di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per acquisto fatto assieme all'allora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il 28.04.1989

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 10/12/2002 fino al 18/03/2008), con atto stipulato il 19/03/2008 a firma di notaio Frattasio ai nn. rep. 123.967 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 37015/27169.

Il titolo è riferito solamente a All'unità oggetto della presente.

Acquisto fatto per 2/6 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; La restante quota di 3/6, è stata acquistata con il medesimo atto dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

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

per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 10/12/2002 fino al 10/02/2020), con atto stipulato il 10/12/2002 a firma di notaio Frattasio nn. rep. 109.014 di repertorio, trascritto il 18/12/2002 a Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 37015/27169.

Il titolo è riferito solamente a All'unità oggetto della presente.

Acquisto fatto per 2/6 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; La restante quota di 3/6, è stata acquistata con il medesimo atto dalla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

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

per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 19/03/2008 fino al 10/02/2020), con atto stipulato il 19/03/2008 a firma notaio Frattasio nn. 123.967 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 11159/7633.

Il titolo è riferito All'unità oggetto della presente.

Acquisto fatto per 3/6 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità è insita nel fabbricato pc. 494 Fg. 19 di Ragogna, il quale assieme ad altri due contigui fabbricati pc. 564 e 493, costituiscono il complesso residenziale denominato "BASTIAN";

All'unità in questione NON risulta attribuita la quota millesimale di proprietà (sono attribuite le quote relativamente alla scala di appartenenza, ed all'intero complesso), mentre risultano attribuite le quote millesimali delle pc. 561 e 563, che costituiscono nei luoghi Corte comune all'intero complesso;

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **133/85 prot. 2885** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale "Bastian", rilasciata il 12/07/1985 con il n. 133/85 di protocollo; agibilità del 20/04/1989 con il n. 133/85 ex 13/80 di protocollo.

Il titolo è riferito alla Concessione dell' intero complesso, l'abitabilità alle presenti unità Pignorate Sub. 22 più garage Sub. 30 mapp. 494 Fg. 19 catasto fabbricati di Ragogna,.

Consta di fatto di una "Proroga/Nuova concessione alla 13/80,

Concessione Edilizia N. **13/80 prot. 1027** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale, rilasciata il 16/05/1980 con il n. 13/80 di protocollo, agibilità del 20/04/1989 con il n. 133/85 ex 13/80 di protocollo.

Il titolo è riferito alla Concessione all'intero complesso, l'abitabilità alle presenti unità Pignorate Sub. 22 più garage Sub. 30 mapp. 494 Fg. 19 catasto fabbricati di Ragogna;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 14 del 26.03.2002 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona B/2 - Dell'Edilizia Intensiva. Il titolo è riferito Alla zona in cui sorge il fabbricato pc. 494 Fg. 19 catasto fabbricati di Ragogna

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita All'unità Abitativa Sub. 22 e Garage Sub. 30, mappale 494 Fg. 19;.

Il collaudo statico relativo alla porzione di fabbricato ove sono insite le unità pignorate, è stato redatto il 27.10.1981 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e depositato il 28.10.1981 n° 2517/80 e di data 13.08.1986 a firma \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , depositato il 19.08.1986 al n° 1899/83;

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita Alla unità Abitativa Sub. 22 e Garage Sub. 30, mappale 494 Fg. 19;

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita All'unità Abitativa Sub. 22 e Garage Sub. 30, mappale 494 Fg. 19;

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita All'unità Abitativa Sub. 22 e Garage Sub. 30, mappale 494 Fg. 19;

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le attestazioni di conformità relative agli impianti di Riscaldamento ed elettrico, anche se allora (al momento del rilascio dell'Agibilità) non erano obbligatori;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianti ed emissione certificazioni (due)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti elettrico e di riscaldamento ed emissione delle relative certificazioni; importo per 1/1;: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita All'unità Abitativa Sub. 22 e Garage Sub. 30, mappale 494 Fg. 19;

BENI IN RAGOGNA VIA CÀ BUTTAZZONI 37, FRAZIONE PIGNANO, QUARTIERE  
CONDOMINIO " BASTIAN"

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RAGOGNA Via Cà Buttazzoni 37, frazione PIGNANO, Condominio " Bastian", della superficie commerciale di **101,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Trattasi di appartamento sito al piano primo del complesso denominato "Bastian";

L'appartamento è così composto : Ing., Cucina, Pranzo/Soggiorno; Dis. Due camere, Bagno, ampio terrazzo su due fronti; Nello scantinato è ubicato il Garage con accesso diretto dall'esterno; Lavanderia e Cantina;

L'unità ha pianta rettangolare; Buone le finiture sia interne che esterne; Impianti a norma, ma non certificati;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 5, scala " E ", ha un'altezza interna di 2,62. Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 494 sub. 22** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Cà Buttazzoni S1-1, interno 5, scala "E", piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: Il mappale 494 : Ad Est con il mapp. 497; A Sud con strada; a Nord con i mapp. 6 e 527; \* L'unità abitativa al p.1° : a Nord ed Est, con area scoperta Condominiale; A Sud. con l'unità Sub. 17; Ad Ovest con il vano scale e l'unità Sub. 21; \* La cantina nel Ps1 : A Est con spazio comune; a Sud con l'unità Sub., 17, A Ovest con l'unità Sub. 17 e corridoio comune;  
Superficie fondiaria compendio pc. 494 E.U. di mq. 1.670;
- **foglio 19 particella 494 sub. 30** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 15,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cà Buttazzoni, S1; , piano: Seminterrato;;

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Coerenze: A Nord con area scoperta comune; ad Ovest con l'unità Sub. 29; A Sud con l'unità Sub. 21;

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato.- Immobile costruito nel 1986.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
municipio  
ospedale  
scuola elementare  
verde attrezzato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 2,0



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato con struttura in c.a., muratura e tramezzi in laterizio; Solai di piano in laterizio ed a pannelli per lo scantinato;

Tetto a falde in laterizio e manto in tegole laterizie, lamierati in rame;

Intonaco alle superfici esterne, con stabilitura plastica colorata;  
Scale interne in c.a., rivestite in granito, parapetto in alluminio; Terrazze in c.a. e parapetto in muratura;  
Impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia in CT, tubazioni di distribuzione in rame, elementi scaldanti in acciaio lamellare;  
Presenza di "Split" nel corridoio camera per la ventilazione estiva;  
Portone di ingresso all'unità in legno, no blindato; serramenti esterni in alluminio preverniciato a taglio termico con vetrate isolanti, persiane in plastica a chiusura manuale; Porte interne in legno tamburato, a specchietti quella tra zona giorno e notte; Portoncino di ingresso al vano scale in Alluminio;  
Superfici interne -pareti e soffitti- ad intonaco preniscolato, in parte spatolato a stucchi, nella sala, e per il resto tinteggiati;  
Pavimenti zona giorno in piastrelle, zona notte in parquetti lamellari;  
Rivestimento cucina e bagno in piastrelle; cucina con finestra fissa;  
Garage e cantine con pavimento in piastrelle;  
Bagno con : Vasca, lavabo, bidet e lavandino;  
Parapetti terrazza in muratura intonacata, con soglia superiore; terrazza piastrellata;  
Cucina con finestra fissa su vano scala;

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Ad anta realizzati in Alluminio a taglio termico, con vetrate isolanti buono ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* Porte cieche e specchietate realizzati in legno tamburato ottimo ★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in Tegole laterizie, No coibentazione ; buono ★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in Intonaco con stabilitura plastica graffiata e tinteggiata con coibentazione dall'interno nel rispetto della Ex legge 373/76; , il rivestimento è realizzato in plastico colorato buono ★★☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* Sistemata bene l'area scoperta dell'intero compendio ottimo ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in Legno e ceramica buono ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* Ad Anta unica realizzato in legno massello , No blindato buono ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* Persiane in plastica ; buono ★★☆☆☆☆

*scale:* con rivestimento in granito buono ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 Volt ; L'impianto è conforme ma non certificato buono ★★☆☆☆☆

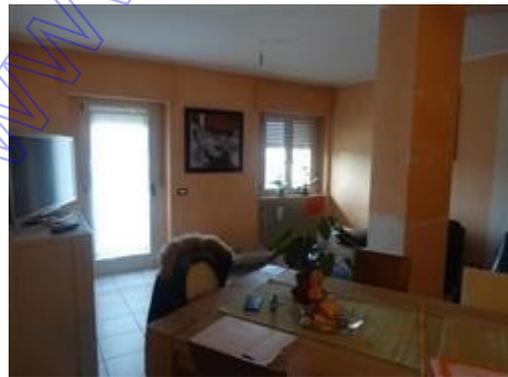
*termico:* A circolazione d'acqua calda con alimentazione A Gas da rete, i corpi scaldanti sono costituiti da Radiatori in acciaio; Conforme, ma non certificato buono ★★☆☆☆☆

*condizionamento:* Un apparecchio SPLIT nel disimpegno camere ;co buono ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in Soletta in c.a., parapetto in muratura con corrimano in marmo;  
*copertura*: A falde costruita in Laterizio  
*solai*: A piastre il 1° livello; in laterizio gli altri  
*strutture verticali*: costruite in Struttura in c.a., tamponamenti in laterizio

buono   
buono   
buono   
buono 



CLASSE ENERGETICA:



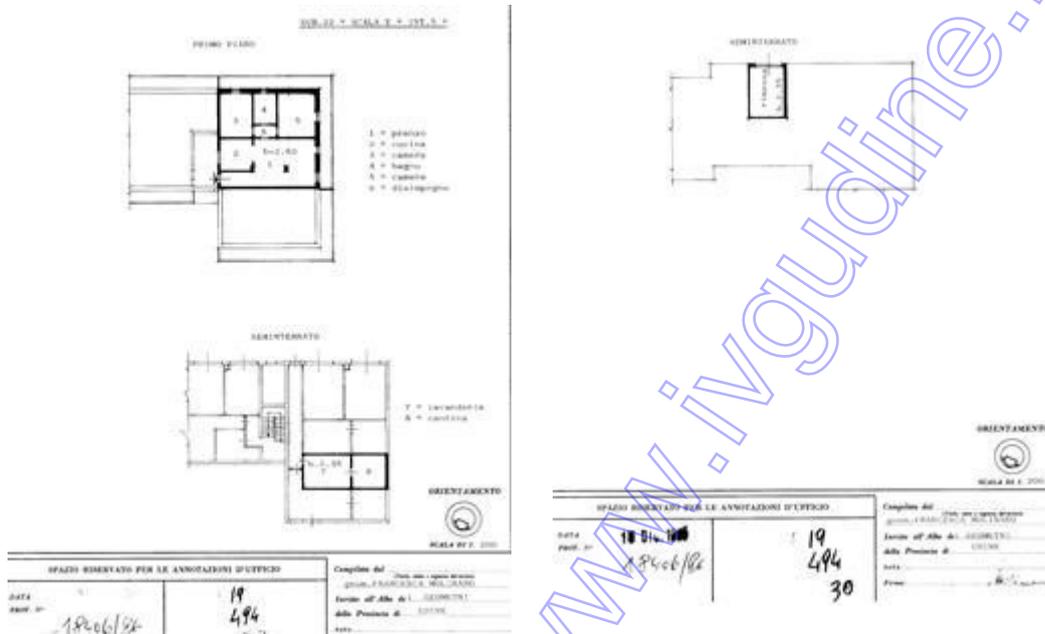
CONSISTENZA:

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
Locali abitativi mq. 82,0, superficie lorda	82,00	x	100 %	=	82,00
Terrazzo mq. 23,00	23,00	x	30 %	=	6,90

Cantina e Lavanderia , compl. mq. 23,50	23,50	x	20 %	=	4,70
Garage, mq. 15,60	15,60	x	50 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>144,10</b>				<b>101,40</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valore secondo rendita rivalutata ai fini IMU

Descrizione: quello oggetto di stima

Superfici principali e secondarie: 96  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 56.595,00 pari a 589,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 11/02/2020  
Fonte di informazione: Titolo di provenienza  
Descrizione: L'unità Pignorata  
Superfici principali e secondarie: 87  
Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 04/08/2015  
Fonte di informazione: Atto di compravendita  
Descrizione: Unità nello stesso compendio  
Superfici principali e secondarie: 91  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.043,96 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2018  
Fonte di informazione: F.I.A.I.P.  
Descrizione: Entità nuova/ristrutturata  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: F.I.M.M.A  
Descrizione: Nuovo/ristrutturato 110/1450 (centro); 900/1150 (periferia)  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/01/2020  
Fonte di informazione: Osservatorio quotazioni immobiliari Udine

Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 733,00 pari a 733,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Evidenzio come l'unità sia in buono stato di conservazione, funzionale, in Zona tranquilla con spazi verdi condominiali, Garage comodamente accessibile; di un tanto si è tenuto in debito conto;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,40 x 1.200,00 = **121.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.680,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.680,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il cespite è stato valutato con il sistema comparativo, che tiene in debito conto dell'ubicazione, del sito, del contesto urbano, dell'età, dello stato e grado di conservazione, che si ritiene immutato rispetto alla data del 1° asopralluoco;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Ragogna, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare OMI,F.I.M.M.A, ed inoltre: Il titolo di acquisto e vendite recenti nel complesso

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	appartamento	101,40	0,00	121.680,00	121.680,00
				<b>121.680,00 €</b>	<b>121.680,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**L'unità immobiliare Abitativa, NON è frazionabile e divisibile;  
Il Garage non può -ex lege- essere scorporato dall'unità abitativa;**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 119.680,00

**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: €. 29.920,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.400,00

Riduzione per arrotondamento: €. 10,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.350,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2020

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno residenziale** a San Giacomo di RAGOGNA , Frazione MURIS, della superficie commerciale di **1.610,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bel fondo, in leggero declivio, con accesso diretto dalla strada; interamente recintato su strada , ad Est e ad Ovest;

Autorizzazione al passo carrabile dalla pubblica via n° 712 del 2010;

Attualmente coltivato a prato

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 114 sub. AA** (catasto terreni), qualita Seminativo, superficie 1500, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 8,91 €, indirizzo catastale: Frazione Muris, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione testamentaria  
Coerenze: A Nord con strada comunale e pc. 403 e 112; Ad Est con pc. 112; A Sud con pc. 113;
- **foglio 12 particella 114 sub. AB** (catasto terreni), qualita Vigneto, superficie 110, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,14 €, indirizzo catastale: Frazione Muris, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione testamentaria

Presenta una forma trapezoidale con raccordo sulla pubblica via, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a prato;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.610,00 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>€ 48.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Per l'area in questione non sussistono contratti di locazione e patti agrari ; (vedi certificazione Agenzia delle Entrate)  
Il fondo deve ritenersi nella libera disponibilità dell'esecutata;

#### **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 11/02/2020 a firma Notaio Cavallo nn. 67.565 di repertorio, iscritta il 12/02/2020 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 3472/438, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mutuo.  
La formalità è riferita Al bene oggetto di valutazione, più appartamento in Ragogna Fg. 19 mapp. 494 Sub. 22 e 30;

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

pignoramento, stipulata il 23/09/2020 a firma Tribunale di Udine nn. 2262 di repertorio, trascritto il 17/11/2020 all'Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 25436/18296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Precetto conseguenza a provvedimento di sfratto conseguenza di morosità.  
La formalità è riferita Al bene oggetto di valutazione, più appartamento in Ragogna Fg. 19 mapp. 494 Sub. 22 e 30;

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di ufficiale giudiziario di Udine ai nn. rep. 822/24 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 9142/7173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Precetto, conseguenza ad intimazione di pagamento con precetto.  
La formalità è riferita solamente a Al terreno che ci riguarda (più alla quota dell'appartamento più garage, di cui al Lotto 1°);

*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:

**€ 250,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 500,00

Ulteriori avvertenze:

U

Lo scrivente NON è a conoscenza di cause in corso, vincoli paesaggistici od altro;

L'ufficio tecnico del comune di Ragogna, aveva a suo tempo manifestato interesse all'acquisizione dell'area, da destinare a parcheggio pubblico;

Le spese ordinarie, sono dovute all'IMU, che l'esecutata non ha pagato;

**L'importo pregresso NON è stato ancora comunicato dal Comune; viene indicato un importo presuntivo, e detratto l'onere presuntivo per gli ultimi due anni;**

L'importo complessivo dell'arretrato, verrà comunicato dal comune;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

\* Al 1976, il bene oggetto di stima era in capo a : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* prop. per 1/2 cad.

\*Per decesso di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota del bene oggetto di stima passava, al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che diveniva così proprietario unico;

\* Per testamento pubblico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il bene passava per l'intera e piena proprietà alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

**Si evidenzia come NON sia stata trascritta l'espressa accettazione dell'eredità, l'esecutata ha però chiesto la pubblicazione del Testamento pubblico a suo favore (più altri) con il quale per Legato le veniva assegnato il cespite, qui oggetto di valutazione;**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Successione testamentaria integrativa di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrato il 14/08/2014 a Udine ai nn. n° 2970 Vol. 9990/14, trascritto il 23/02/2015 a Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 3350/2548.

NON è stata trascritta l'accettazione espressa dell'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Successione testamentaria in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrato il 07/07/2014 a Udine ai nn. n° 2397 Vol. 9990, trascritto il 12/12/2014 a Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 25730/19489.

NON è stata trascritta l'accettazione espressa dell'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Testamento Pubblico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 24/09/2013 a firma di notaio Mareschi ai nn. rep. 106.418 di repertorio, trascritto il 14/10/2013 a Agenzia delle Entrate di Udine ainn. 21802/16177.

NON è stata trascritta l'accettazione espressa dell'eredità

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La restante quota di 500/1000, era già in proprietà del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente; Vedi certificato allegato, l'immobile ricade in zona " B3 " Dell'Edilizia estensiva e di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN RAGOGNA SAN GIACOMO DI RAGOGNA, FRAZIONE FRAZIONE MURIS

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a San Giacomo di RAGOGNA , Frazione MURIS, della superficie commerciale di **1.610,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bel fondo, in leggero declivio, con accesso diretto dalla strada; interamente recintato su strada , ad Est e ad Ovest;

Autorizzazione al passo carrabile dalla pubblica via n° 712 del 2010;

Attualmente coltivato a prato

Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 114 sub. AA** (catasto terreni), qualita Seminativo, superficie 1500, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 8,91 €, indirizzo catastale: Frazione Muris, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione testamentaria  
Coerenze: A Nord con strada comunale e pc. 403 e 112; Ad Est con pc. 112; A Sud con pc. 113;
- **foglio 12 particella 114 sub. AB** (catasto terreni), qualita Vigneto, superficie 110, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,14 €, indirizzo catastale: Frazione Muris, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione testamentaria

Presenta una forma trapezoidale con raccordo sulla pubblica via, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a prato;



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bel fondo prativo in leggero declivio, contiguo a strada comunale ed a locale pubblico;

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie fondiaria complessiva mq. 1.610	1.610,00	x	100 %	=	1.610,00

<b>Totale:</b>	<b>1.610,00</b>	<b>1.610,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di una bella area edificabile, con buona esposizione, localizzazione e sito, contigua a strada pubblica, direttamente accessibile da questa; Il Valore di mercato va individuato tra i 25,00 e 35,00 Euro/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.610,00 x 30,00 = **48.300,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Ragnona, agenzie: Del luogo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio F.I.M.M.A

### 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	terreno residenziale	1.610,00	0,00	48.300,00	48.300,00
				<b>48.300,00 €</b>	<b>48.300,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'Area va trasferita per l'intera sua superficie;

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: €. 48.300,00

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 12.075,00

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

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

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: €. 500,00

Riduzione per arrotondamento: €. 25,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.700,00

data 10/06/2024

il tecnico incaricato  
Luciano Candido

Coveg S.r.l.  
www.coveg.it