



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

MANUELA MONTICOLI

CF:MNTMNL90E61H816K

con studio in SAN VITO DI FAGAGNA (UD) VIA NUOVA 130

telefono: 04321636840

email: manuela@studiomonticoli.it

PEC: manuela.monticoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato residenziale a PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, frazione CORTELLO, della superficie commerciale di **204,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato di antica edificazione risalente ai primi del 900, adibito ai tempi a stalla con fienile.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 132 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 48: a nord con la p.lla 513, a est con le p.lle 546 e 438, a nord con la strada comunale e la p.lla 8, e a ovest con la p.lla 579.

B fabbricato residenziale a PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, frazione CORTELLO, della superficie commerciale di **271,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità residenziale con sviluppo su tre piani fuori terra e corte esterna, anch'essa di epoca di costruzione dei primi del '900.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 546 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla. 546: a nord con la p.lla 513, a est con la p.lla 433 e a sud e a ovest con la p.lla 48.

C rustico a PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, frazione CORTELLO, della superficie commerciale di **109,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato in evidente stato di abbandono e precarie condizioni statiche, con sviluppo su tre piani fuori terra ed area scoperta di pertinenza.

Stante il grado di pericolosità, la scrivente ha effettuato un sopralluogo limitatamente al piano terra in quanto lo stato dei luoghi non hanno permesso l'accesso ai piani superiori.

Dell' unità non vi è alcuna documentazione edilizia o catastale.

La scrivente infatti ha effettuato un rilievo di massim delle misure solamente al piano terra, riportando poi la superficie commerciale totale del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 433: a nord con la p.lla 513, a est con la p.lla, a sud con la p.lla 48 e a ovest con la p.lla 546.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	585,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.520,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.390,41
Data della valutazione:	18/04/2023

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:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

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

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2888 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a UDINE ai nn. 21683/29132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Pavia di Udine fg. 11 p.lle 433-48 e 546

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

- All'attualità l'intera proprietà costituita dalle tre particelle risulta recintata, ad eccezione di una porzione della p.lla 48 quale accesso dalla strada e oggetto di transito anche per le p.lle confinanti di proprietà di terzi.
- Nella corte oggetto di transito è presente il bombolone per approvvigionamento gas alla proprietà di cui si allega pratica di autorizzazione installazione, a detta della proprietà il bombolone è stato spostato rispetto a quanto autorizzato.
- Inoltre nella corte vi sono presenti delle lastre in eternit accatastate che dovranno essere smaltite.
- Da verifica presso gli uffici della Soprintendenza è emerso che sulle particelle oggetto della procedura esecutiva non vi è alcun vincolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NON VI E' IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO MANCANTE L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/10/2017), con atto stipulato il 26/10/2017 a firma di notaio Andrioli ai nn. serie 1T n. 004528 di repertorio, registrato il 23/09/2019, trascritto il 25/09/2019 a Udine ai nn. 18113.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/1974 fino al 02/05/1974), con atto stipulato il 02/05/1974 a firma di notaio V. Zanardi Landi ai nn. 19.642 di repertorio, trascritto il 22/05/1974 a Udine ai nn. 9012/7777.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Pavia di Udine fg. 11 p.la 48

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 02/05/1974 fino al 06/11/2016), con atto stipulato il 02/05/1974 a firma di notaio V. Zanardi Landi ai nn. 19.642 di repertorio, trascritto il 09/05/1974 a Udine ai nn. 7163/8290.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Pavia di Udine fg. 11 p.la 48

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1990 fino al 06/11/2016), con atto stipulato il 11/12/1992 a firma di notaio Enrico Piccinini ai nn. 42668 di repertorio, trascritto il 19/12/1990 a Udine ai nn. 20346.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pavia di Udine fg. 11 p.la 49 da cui deriva l'attuale p.la 433

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **87/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE DEL SECONDO PIANO E DELLA COPERTURA, rilasciata il 25/08/1981 con il n. 1242 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Pavia di Udine fg. 11 p.lla 48 (attuale p.lla 546)

ISTANZA DI NULLA OSTA N. **183/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E DI SISTEMAZIONE DEL FABBRICATO RURALE, rilasciata il 14/10/1975 con il n. 1786 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Pavia di Udine fg. 11 p.lla 48 (ora p.lle 48 e 546)

CONDONO EDILIZIO N. **1968**, per lavori di costruzione di tettoia ad uso laboratorio, presentata il 27/03/1986.

Pratica non definita in quanto mancante di documentazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2.1 - Comprende immobili e aree scoperte di particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale. Il titolo è riferito solamente al fg. 11 p.lle 48-433-546

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di immobili edificati nei primi anni del '900 pertanto anche la documentazione edilizia rinvenuta, si limita ad opere eseguite dagli anni '70 in poi.

p.lla 48: rilevate difformità delle partizioni interne, rispetto alle pratiche, non sono stati realizzati i porticati di cui al nulla osta del 1975, (successivamente nella pratica del 1981 non appare rappresentato il corpo magazzino/porticato pur essendo stato rappresentato nella pratica del '75), da sopralluogo si evince che il porticato/magazzino appare tamponato pertanto andrebbe nuovamente riaperto. Inoltre al piano terra vi è una scala in legno di collegamento al piano primo, mai segnalata nella documentazione e quindi da demolire od eventualmente sanare per garantire l'accesso al piano superiore. Il fabbricato all'epoca di costruzione aveva come destinazione dei locali stalla e fienile, sulle strutture da un mero sopralluogo solamente visivo non sono state eseguite opere di manutenzione di sorta, pertanto la situazione risulta precaria. Rispetto alla pratica del '75 non è stata effettuata nessuna opera al piano primo se non l'installazione dei serramenti, ma è stata rilevata un'ulteriore scala (non autorizzata) di collegamento al piano secondo della p.lla 546 e vi è stato creato un varco nella parete portante per accedere all'unità confinante. Per quanto riguarda la p.lla 48, dovranno essere approvate le modifiche tali da ripristinare il tutto allo stato autorizzato. Lo stato delle strutture come già ribadito risulta precario specie la copertura in legno, pertanto si necessita di una messa in sicurezza del tutto.

p.lla 546: rilevate difformità nelle partizioni interne con inserimento di cinque bagni (non autorizzati), rispetto a quanto riportato nell'ultima pratica del '81 la disposizione è la destinazione dei locali interni è variata, all'epoca l'abitazione si sviluppava anche sulla p.lla 48, da sopralluogo si evince una divisione netta delle due particelle ad eccezione del piano secondo della p.lla 546 accessibile solamente dalla p.lla 48 (come già riportato nella descrizione della p.lla 48). Inoltre al piano secondo la destinazione dei locali non è più soffitta ma abitazione, vi sono infatti partizioni interne e presenza di un bagno non autorizzato. Rispetto alla documentazione rinvenuta è stata modificata anche la scala di collegamento al piano primo, e non vi è scala di collegamento al piano secondo come riportato negli elaborati. Inoltre al piano terra è stata realizzata una veranda non autorizzata e un fabbricato accessorio staccato all'unità abitativa presente nella corte, anch'esso da demolire in quanto non autorizzato. Difformità di elevata importanza è la realizzazione del tetto in c.a anziché in legno come da origine (nelle limitazioni del piano riferite alla zona A 2.1 si riporta infatti " non è ammessa la messa in opera di manti di copertura diversi dall'originale" pertanto dovrà essere

ripristinata l'intera copertura.

p.lla 433: non è stata reperita alcuna documentazione, trattasi di fabbricato in stato di abbandono e strutture pericolanti, la scrivente non è potuta accedere ai piani superiori in quanto ritenuto non sicuro.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento copertura in legno, pratiche edilizie, demolizione accessori, circa: €60.000,00

La scrivente prudenzialmente riferisce che nella cifra dei citati costi sono comprese le prestazioni professionali escluse dagli accessori di legge. Le prestazioni riportate, sono solamente indicative in quanto attualmente a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali è presente il libero mercato dove ogni professionista può proporre il proprio compenso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali e la mappa non risultano conformi

p.lla 48: diversa distribuzione delle partizioni interne, non è stato rinvenuto vano scale interno all'abitazione e a detta della proprietà non è mai esistito nella posizione in cui è stato inserito ne tanto meno la forma, sono state tamponate delle finestre, è stato chiuso il collegamento al piano terra con la p.lla 546, il locale porticato è stato interamente chiuso con serrament e non sono state rinvenute le tettoie riportate nelle planimetrie.

p.lla 546: diversa distribuzione delle partizioni interne, chiusura porta di collegamento al piano terra con la p.lla 48, presenza di scalini nel locale soggiorno (tratto veranda soggiorno e tratto soggiorno cucina) diversa destinazione d'uso ripostiglio in wc, non è stato rinvenuto porticato esterno come riportato nell'elaborato, è stato riportato invece il fabbricato ripostiglio esterno non autorizzato. Al piano primo il locale ripostiglio presente in una camera singola è invece un bagno (al piano primo come riportato in conformità edilizia, sono stati realizzati tre bagni non autorizzati), catastalmente non sono state indicate le finestre sul lato principale (camera e disimpegno) così come al piano secondo. Al piano secondo sono state realizzate delle partizioni interne leggermente difformi rispetto al catastale con aggiunta di bagno. Ad una prima vista i locali appaiono destinati ad abitazione e non a soffitta come riportato in catasto, presenti anche due lucernai.

p.lla 433: priva di planimetrie catastali. Rilevate anche difformità di mappa. Dovranno essere depositate nuove planimetrie catastali e pratica pregeo per adeguamento in mappa.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- pratiche catastali circa : €4.000,00

La scrivente prudenzialmente riferisce che nella cifra dei citati costi sono comprese le prestazioni professionali escluse dagli accessori di legge. Le prestazioni riportate, sono solamente indicative in quanto attualmente a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali è presente il libero mercato dove ogni professionista può proporre il proprio compenso

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Effettuato solamente controlli di tipo visivo.

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, FRAZIONE CORTELLO

FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato residenziale a PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, frazione CORTELLO, della superficie commerciale di **204,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato di antica edificazione risalente ai primi del 900, adibito ai tempi a stalla con fienile.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 132 mq, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla 48: a nord con la p.lla 513, a est con le p.lle 546 e 438, a nord con la strada comunale e la p.lla 8, e a ovest con la p.lla 579.





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 buoni.



stralcio estratto di mappa catastale (fuori scala)



vista satellitare da Google Maps



sovrapposizione catastale da forMaps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

internamente l'unità si compone di:

piano terra: locale deposito magazzino, disimpegno, wc, camera e cucina.

piano primo: soffitta

L'immobile appare attualmente in disuso e bisognoso di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture sia per lo stato precario delle strutture.

All'unità si accede direttamente dalla Strada Comunale denominata Via della Ferrovia mediante strada sterrata facente parte della medesima p.lla 48.

L'area esterna appare parzialmente pavimentata con mattonelle e a tratti cementata, una porzione della p.lla 48 è posta al di fuori della recinzione e risulta adibita a transito e spazi di manovra anche per le p.lle confinanti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno con vetro singolo scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte realizzate in legno tamburato scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: ed interne tinteggiate su intonaco al civile molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: in piastrelle per la zona abitazione e in c.a. per il magazzino/porticato molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. Presente quadretto salvavita. Effettuato solamente controlli di tipo visivo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: con alimentazione a bombolone conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

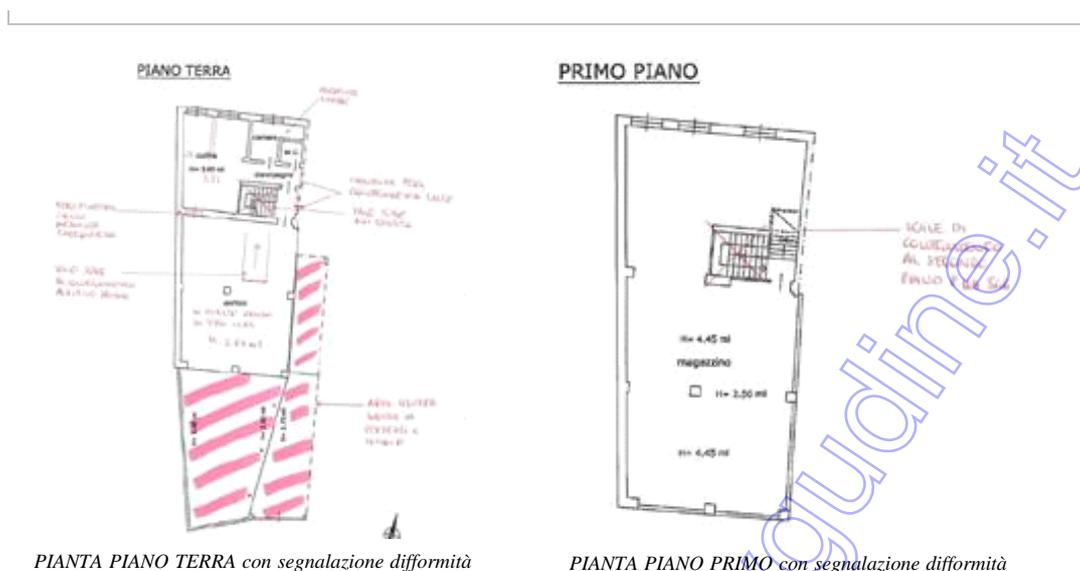


CONSISTENZA:

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	87,37	x	100 %	=	87,37
PORTICO/MAGAZZINO	123,13	x	30 %	=	36,94
MAGAZZINO/SOFFITTA	212,22	x	30 %	=	63,67
AREA SCOPERTA	836,50	x	2 %	=	16,73
Totale:	1.259,22				204,71

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino omi - Comune di Pavia di Udine - magazzini

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 340,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Compiute dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare nel segmento delle unità rurali site nel Comune di Pavia di Udine (Agenzia del Territorio O.M.I., siti internet annunci immobiliari oltre che da conoscenze dirette della scrivente), si concretizzerà come segue:

Nel caso in questione non avendo reperito comparabili attendibili nella zona circostante, i calcoli saranno eseguiti nel metodo c.d. monoparametrico, ovvero nella relazione che lega il valore di stima al parametro posto in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento può essere reso come prodotto del prezzo unitario medio, (desunto dalle rilevazioni statistiche del mercato immobiliare delle compravendite), per la consistenza dell'immobile in base alla sua superficie ragguagliata anche secondo usi e consuetudini locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 204,71 x 230,00 = **47.082,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.082,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.082,15**

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, FRAZIONE CORTELLO

FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

fabbricato residenziale a PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, frazione CORTELLO, della superficie commerciale di **271,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità residenziale con sviluppo su tre piani fuori terra e corte esterna, anch'essa di epoca di costruzione dei primi del '900.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 546 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla. 546: a nord con la p.lla 513, a est con la p.lla 433 e a sud e a ovest con la p.lla 48.



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 buoni.



stralcio estratto di mappa catastale (fuori scala)



vista satellitare da Google Maps



sovrapposizione catastale da forMaps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

internamente l'unità si compone di:

piano terra: veranda, c.t., cucina, soggiorno, stanza adibita a lavanderia, con wc;

piano primo: tre camere, tre bagni ed un disimpegno;

piano secondo: soffitta con bagno.

L'accesso al piano secondo avviene mediante scala posta al primo piano della p.lla 48.

Completa la proprietà una corte esterna pavimentata mediante mattonelle ed in minima parte adibita a giardino. All'interno della proprietà vi è anche un fabbricato a destinazione ripostiglio che dovrà essere demolito in quanto non autorizzato.

L'immobile appare attualmente utilizzato dalla proprietà ad eccezione del piano secondo attualmente in disuso e con presenza di infiltrazioni e necessità di manutenzione.

All'unità si accede direttamente dalla Srdada Comunale denominata Via della Ferrovia mediante transito sulla p.lla 48.

L'area esetrna appare recintata assieme alle altre due p.lle confinanti oggetto di procedura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in legno con vetrocamera per il piano terra e primo, vetro singolo per il piano secondo al di sotto della media ★★☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzate in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: ed interne tinteggiate su intonaco al civile, tracce di infiltrazioni e muffa al piano secondo (soffitta) al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: pavimentazione prevalente in piastrelle ad eccezione della zona notte in legno e prefinito per la soffitta



Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. Presente quadretto salvavita. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.



gas: con alimentazione a bombolone conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.



idrico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.



termico: i diffusori sono in stufa e radiatori conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.



Coveg

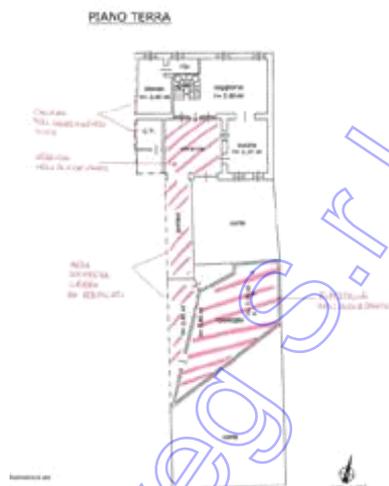


CONSISTENZA:

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*

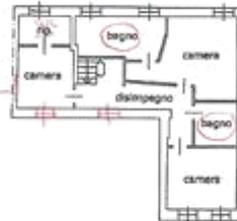
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
ABITAZIONE P.T.	109,49	x	100 %	=	109,49
ABITAZIONE P.1	101,72	x	100 %	=	101,72
SOFFITTA	101,62	x	30 %	=	30,49
CORTE	294,00	x	10 %	=	29,40
Totale:	606,83				271,10



PIANTA PIANO TERRA con segnalazione difformità

PRIMO PIANO

H= 2,41 mt



PIANTA PIANO PRIMO con segnalazione difformità

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAP 2022 borsino - Comune di Pavia di Udine - da ristrutturare

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Compite dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare nel segmento delle unità rurali site nel Comune di Pavia di Udine (Agenzia del Territorio O.M.I., siti internet annunci immobiliari oltre che da conoscenze dirette della scrivente), si concretizzerà come segue:

Nel caso in questione non avendo reperito comparabili attendibili nella zona circostante, i calcoli saranno eseguiti nel metodo c.d. monoparametrico, ovvero nella relazione che lega il valore di stima al parametro posto in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento può essere reso come prodotto del prezzo unitario medio, (desunto dalle rilevazioni statistiche del mercato immobiliare delle compravendite), per la consistenza dell'immobile in base alla sua superficie ragguagliata anche secondo usi e consuetudini locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	271,10	x	400,00	=	108.438,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 108.438,40
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 108.438,40
---	---------------------

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, FRAZIONE CORTELLO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a PAVIA DI UDINE VIA DELLA FERROVIA, frazione CORTELLO, della superficie commerciale di **109,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato in evidente stato di abbandono e precarie condizioni statiche, con sviluppo su tre piani fuori terra ed area scoperta di pertinenza.

Stante il grado di pericolosità, la scrivente ha effettuato un sopralluogo limitatamente al piano terra in quanto lo stato dei luoghi non hanno permesso l'accesso ai piani superiori.

Dell' unità non vi è alcuna documentazione edilizia o catastale.

La scrivente infatti ha effettuato un rilievo di massim delle misure solamente al piano terra, riportando poi la superficie commerciale totale del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 433: a nord con la p.lla 513, a est con la p.lla, a sud con la p.lla 48 e a ovest con la p.lla 546.





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 buoni.



stralcio estratto di mappa catastale (fuori scala)



vista satellitare da Google Maps



sovrapposizione catastale da forMaps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE FABBRICATO (rilievo ingombro con misure di massima)	225,00	x	40 %	=	90,00
AREA SCOPERTA	385,00	x	5 %	=	19,25
Totale:	610,00				109,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il 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 della scrivente Esperta tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, 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, l'adattazione 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

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera degli immobili e in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti

che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto ediliziourbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pavia di Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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 residenziale	204,71	0,00	47.082,15	47.082,15
B	fabbricato residenziale	271,10	0,00	108.438,40	108.438,40
C	rustico	109,25	0,00	15.000,00	15.000,00
				170.520,55 €	170.520,55 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
smaltimento eternit	-2.000,00
	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 64.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.520,55**

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: **€ 26.130,14**

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: **€ 78.390,41**

data 18/04/2023

il tecnico incaricato
MANUELA MONTICOLI