



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG srl - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Paolo Cecutti**

CF:CCTPLA61M10G949Y

con studio in UDINE (UD) VIA ZOLETTI 4

telefono: 0432295497

email: paolo@cecutti.it

PEC: paolo.cecutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

# LOTTO 1

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

**A**

**Fabbricato in linea** a BUTTRIO via Giobatta Beltrame 59, frazione Caminetto, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **154,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato in linea eretto in epoca remota, ubicato nella frazione di Caminetto in via Beltrame n. 59 - angolo via San Prosdocimo, a due piani fuori terra e piano sottotetto, con annesso fabbricato accessorio e piccola corte.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 265 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Beltrame n. 59, piano: PT-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il fabbricato in oggetto corrisponde al catasto terreni al foglio 11 mappale 265 - ente urbano di mq. 120 e confina a nord e est con il mappale 264, a sud con strada pubblica, a ovest con il mappale 638.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>154,90 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>€. 102.061,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo (18.09.2024) l'immobile risultava occupato dal debitore.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, come da risposta

del 30.07.2024, non emergono contratti di locazione, comodato e diritti di abitazione attivi.

Dalla relazione notarile ventennale allegata agli atti e da ulteriori aggiornamenti ipotecari, non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale e diritto di abitazione a favore della ditta eseguita.

#### 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**, stipulata il 19/06/2014 a firma di notaio Pierluigi Comelli ai nn. 44373/23679 di repertorio, iscritta il 24/06/2014 a Udine ai nn. 13357/1772, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: euro 177.800,00.

La formalità è riferita solamente a beni in Buttrio distinti al foglio 11 mappale 265

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1714 di repertorio, iscritta il 06/09/2017 a Udine ai nn. 20826/3329, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 50.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in Buttrio distinti al foglio 11 mappale 265.

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

pignoramento, stipulato il 20/02/2024 a firma di Tribunale di Udine al n. 622 di repertorio, trascritto il 19/03/2024 a Udine ai nn. 6627/5183, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in Buttrio distinti al foglio 11 mappale 265

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:

Trattandosi di fabbricato unifamiliare, le spese sono quelle inerenti la gestione dell'immobile per utenze e imposte sulla proprietà.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 19/06/2014 a firma di notaio Pierluigi Comelli di Udine ai nn. 44372/23678 di repertorio, registrato il 23/06/2014 a Udine ai nn. 7133 serie 1T, trascritto il 24/06/2014 a Udine ai nn. 13356/10203. In atto si dichiara che l'acquirente è coniugata in regime di separazione dei beni.

Il titolo è riferito solamente a beni in Buttrio distinti al foglio 11 mappale 265 via Beltrame n. 59 cat. A/4, corrispondente al catasto terreni al foglio 11 n. 265 ente urbano di are 1,20

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato eretto in data anteriore al 01.09.1967

Successivamente a tale data, dalle verifiche effettuate in data 09.09.2024 e 02.10.2024 si è riscontrato quanto segue:

Denuncia di inizio attività **N. D/2003/30**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 04/06/2003, consistenti nella realizzazione di un bagno nel sottoscala al piano terra.

Si precisa che negli elaborati grafici agli atti non viene rappresentata la veranda al piano terra ed il corpo accessorio presenta una forma diversa da quella esistente.

Da un'ulteriore verifica presso l'ufficio Tecnico sono emerse ulteriori 3 pratiche edilizie, quali n. 85/94, 86/94, 60/95 con allegate documentazioni fotografiche ed elaborati grafici, ove si riscontra la presenza della succitata veranda e la corretta rappresentazione grafica del corpo accessorio.

Tali pratiche edilizie sono state oggetto di diniego e quindi non vengono riportati in perizia gli estremi completi delle stesse. Sentito però l'Ufficio Tecnico in merito alle difformità inerenti il corpo accessorio e la veranda, veniva confermata la regolarità degli stessi, pur se erroneamente rappresentati nell'elaborato grafico di cui alla DIA del 04.06.2003.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano delle difformità alle pareti interne al fabbricato d'abitazione e al corpo accessorio, e più precisamente:

- il muro che divide il locale soggiorno dalla cucina non è a tutta altezza ma è di circa cm. 120;
- al piano terra in corrispondenza del vano scale e il disimpegno che porta alla veranda, esiste una parete;
- tra la cucina e il disimpegno che porta alla veranda è stato realizzato un foro che collega i due vani;
- il corpo accessorio, adibito a ripostiglio/deposito si presenta come unico vano e quindi non esiste la parete rappresentata nella planimetria catastale;
- tra il fabbricato d'abitazione ed il corpo accessorio è stata realizzata una copertura in materiale plastico poggiate su struttura in legno, a parziale copertura della corte.

Alcune di queste difformità sono regolarmente rappresentate negli elaborati grafici di cui alla pratica edilizia n. 60/95, OGGETTO DI DINIEGO, e quindi non sono da considerare "difformità" o "abusi". Alla luce di ciò quanto da sanare saranno alcune pareti della zona giorno (opere interne) e la demolizione della parete divisoria nel corpo accessorio (opere interne).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica edilizia per riduzione a conformità in merito agli "abusi" inerenti le modifiche effettuate alla disposizione delle pareti interne dell'abitazione e del corpo accessorio.

In merito alla TETTOIA realizzata a parziale copertura della corte, stante la precaria condizione statica e **NON ESSENDOVI LA POSSIBILITA' DI SANARE, DOVRA' ESSERE RIMOSSA.**

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia (CILA in sanatoria) completa di rilievo, elaborati grafici, relazione, ecc., oltre iva e cassa di previdenza, nonché oneri per diritti di segreteria e oblazione, DEMOLIZIONE della tettoia su corte: € 3.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità della rappresentazione grafica della planimetria catastale a seguito delle variazioni riscontrate al piano terra del fabbricato d'abitazione e nel corpo accessorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova variazione catastale (Docfa) con la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione variazione catastale (Docfa), compreso di diritti catastali: € 700,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BUTTRIO VIA BELTRAME 59, FRAZIONE CAMINETTO, QUARTIERE  
RESIDENZIALE

## FABBRICATO IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato in linea** a BUTTRIO via Giobatta Beltrame 59, frazione Caminetto, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **154,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato in linea eretto in epoca remota, ubicato nella frazione di Caminetto in via Beltrame n. 59 - angolo via San Prodocimo, a due piani fuori terra e piano sottotetto, con annesso fabbricato accessorio e piccola corte.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 265 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Beltrame n. 59, piano: PT-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il fabbricato in oggetto corrisponde al catasto terreni al foglio 11 mappale 265 - ente urbano di mq. 120 e confina a nord e est con il mappale 264, a sud con strada pubblica, a ovest con il mappale 638.



*Vista da via San Prodocimo*



*Vista da via G.B. Beltrame*



*Corte con accesso da via San Prodocimo*



*Vista da via San Prodocimo*





Vista frontale



Vista su via San Prosdocimo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di casa in linea ubicata all'angolo tra via Giobatta Beltrame e via San Prosdocimo nella frazione di Caminetto, piccolo paese rurale a circa un chilometro dal centro di Buttrio. L'edificio è stato eretto in epoca remota ed è in un normale stato di conservazione e manutenzione. L'accesso alla proprietà è consentito dall'ingresso principale ubicato al civico 59 di via Beltrame e dall'accesso carraio ubicato sulla via laterale. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e dal sopralluogo effettuato si presume che le murature perimetrali siano in pietrame (sassi e laterizio), solai di piano con orditura lignea (non vi è la possibilità di verifica), solaio di copertura con orditura lignea, tavelle e sovrastante manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera, serramenti esterni in pvc con persiane avvolgibili in materiale plastico, pareti interne in laterizio intonacate.

In merito alla disposizione interna si rileva che il piano terra è composto da un ampio vano adibito a soggiorno, pranzo e cucinotto, divisi da pareti aventi altezza di mt. 1.20 circa dal pavimento, un disimpegno ed un servizio ricavano nel sottoscala, nonchè una veranda adiacente al cucinotto. Dal vano scale con rivestimento in marmo, si accede al primo piano, ove trovano sede due camere ed un bagno divisi dal corridoio del piano. Dal vano scale si accede infine al piano sottotetto costituito da un unico ampio vano adibito a ripostiglio - deposito.

In merito alle finiture interne, si rileva che i pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle di ceramica o gres, mentre il reparto notte al primo piano presenta una pavimentazione in laminato. Il pavimento del piano sottotetto è in cemento liscio. L'impianto di riscaldamento è garantito da una caldaia murale a gas metano installata nel vano scale tra il primo e secondo piano, con radiatori a piastre. La ditta esecutrice non ha segnalato malfunzionamenti agli impianti esistenti.

Dalla veranda ubicata sul retro dell'abitazione, o dalla via laterale San Prosdocimo, si accede ad una piccola corte e da qui ad un fabbricato accessorio ad un piano fuori terra, avente struttura precaria con pannelli in legno e orditura metallica. Tale porzione di edificio è adibita a deposito attrezzi e si

presenta come unico vano.

Come in altro paragrafo descritto, porzione della corte è stata coperta con l'utilizzo di onduline plastiche poggiate su struttura lignea. Considerata l'impossibilità a sanare e regolarizzare tale manufatto, lo stesso dovrà essere demolito e quindi non sarà oggetto di valutazione. Al contrario vengono stimati i costi per la sua demolizione.



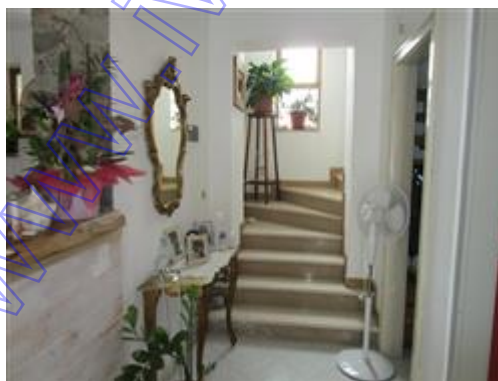
Vista su soggiorno



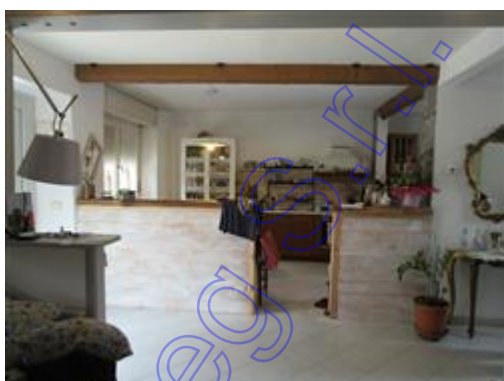
Disimpegno notte al primo piano



Soffitta al piano sottotetto



Vano scale da P.T. al 1°P



Vista ingresso-soggiorno-cucina



Caldaia a gas su vano scale

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 al piano terra e primo piano	114,00	x	100 %	=	114,00
Piano sottotetto	57,00	x	50 %	=	28,50
Veranda	4,00	x	50 %	=	2,00
Corpo accessorio	26,00	x	40 %	=	10,40
<b>Totale:</b>	<b>201,00</b>				<b>154,90</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La

scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, la vetustà, lo stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di € 700,00 al metro quadrato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,90 x 700,00 = **108.430,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.430,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.430,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	154,90	0,00	108.430,00	108.430,00
				<b>108.430,00 €</b>	<b>108.430,00 €</b>

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: €. 2.168,60

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.200,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.061,40

#### 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: €. 25.515,35

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 46,05

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 76.500,00

data 04/10/2024

il tecnico incaricato  
Paolo Cecutti