



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Francesco Venier

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Frassetto**

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: frasgo@icloud.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a RONCHIS VIA ANGORIS 51, della superficie commerciale di **444,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Casa singola destinata a civile abitazione circondata da ampio spazio scoperto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 564 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 572, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGORIS SNC, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD : particella 564 ; EST : particella 564 ; SUD : particella 565; OVEST particella 564
- foglio 17 particella 564 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 572, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 36,82 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGORIS, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD, EST, SUD, OVEST : mappale 564
- foglio 17 particella 565 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGORIS, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg.17 n.91  
Coerenze: NORD: mapp.564, EST: mapp.564, SUD: mapp.91, OVEST: mapp.le 91

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

**B** terreno residenziale a RONCHIS VIA ANGORIS 51, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni residenziali di forma regolare

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1°, superficie 570, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 7,57 €, indirizzo catastale: COMUNE DI RONCHIS, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD : n. 564 e 565, EST: n. 92; SUD : n. 93; OVEST n. 90
- foglio 17 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR1°, superficie 630, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 8,36 €, indirizzo catastale: COMUNE DI RONCHIS, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NORD : n. 564, EST: n. 93; SUD: n. 93; OVEST : n. 91

- foglio 17 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe F1, superficie 1080, indirizzo catastale: COMUNE DI RONCHIS, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da deriva dal mappale 92

Coerenze: NORD: strada; EST : strada e n. 93 ; SUD: : n. 92 e 565 ; OVEST n. 90

Aree di enti urbani e promiscui-Partita speciale 1

Il terreno presenta una forma regolare

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.544,00 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>€. 265.275,07</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 198.956,30</b>
Data della valutazione:	<b>22/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'Agenzia delle Entrate in data 13.11.2023 comunicò che non risultavano contratti di locazione registrati sui beni pignorati.

Successivamente, in data 15.07.2024, l' Agenzia confermò che non risultavano contratti di locazione registrati sui beni censiti in comune di Ronchis

## 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 16/07/2003 a firma di notaio PASCATTI ai nn. 119357 di repertorio, iscritta il 25/07/2003 a Udine ai nn. 21648/3974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

Ipoteca in rinnovazione RR.II. di Udine presentata il 12.05.2023 n 11769/1419 (VEDI)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/09/2005 a firma di notaio PASCATTI ai nn. 136624/31593 di repertorio, iscritta il 28/09/2005 a Udine ai nn. 31188/6267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/11/2008 a firma di notaio CORTELAZZO ai nn. 21572/12839 di repertorio, iscritta il 25/11/2008 a Udine ai nn. 33951/6315, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 345.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **legale**, iscritta il 06/03/2015 a Udine ai nn. 4345/592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 155.745,32

ipoteca **legale**, stipulata il 01/03/2016 ai nn. 1172/11516 di repertorio, iscritta il 02/03/2016 a Udine ai nn. 4924/703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivi.

Importo ipoteca: 203.019,26

ipoteca , stipulata il 16/07/2003 a firma di notaio Pascatti ai nn. 119357 di repertorio, iscritta il 12/05/2023 a Udine ai nn. 11769/1419, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NASCENTE DA IPOTECA VOLONTARIA.

Rinnovazione

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

pignoramento, stipulata il 14/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 5370 di repertorio, trascritta il 10/01/2018 a Udine ai nn. 629/473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 23/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Udine ai nn. 818 di repertorio, trascritta il 18/04/2023 a Udine ai nn. 9356/7200, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 14/05/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1848 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Udine ai nn. 14265/11167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Comune di Ronchis (F) fg.17 n. 565

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

in data 29.07.1972 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di successione (dal 20/06/1973), con atto stipulato il 20/06/1973 a firma di NOTAIO PALMEGIANO ai nn. 15530/8087 di repertorio, registrato il 27/06/1973 a Latisana ai nn. 1394/2.

Il titolo è riferito solamente a Immobile catasto terreni fg. 17 n.92.

In data 29.07.1972 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 07/08/1976), con atto stipulato il 07/08/1976 a firma di NOTAIO PALMEGIANO ai nn. 20580/9971 di repertorio, registrato il 11/08/1976 a Latisana ai nn. 1695/2, trascritto il 19/08/1976 a Udine ai nn. 12172/10423.

Il titolo è riferito solamente a Immobile catasto terreni fg. 17 n.92.

In data 29.07.1972 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/1978), con atto stipulato il 29/05/1978 a firma di notaio Palmegiano ai nn. 24185/11137 di repertorio, registrato il 07/06/1978 a Latisana ai nn. 905 mod.2, trascritto il 13/06/1978 a Udine ai nn. 11179/9702.

Il titolo è riferito solamente a Immobile catasto terreni fg. 17 n.91.

In data 19.11.1987 pratica 197134 in atti dal 18.06.2003/SPC (n. 3466.1/1987) il mappale è stato frazionato. In forza di questo è stata costituita la particella fg.17 n.565

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/1978), con atto stipulato il 29/05/1978 a firma di notaio Palmegiano ai nn. 24185/11137 di repertorio, registrato il 07/06/1978 a Latisana ai nn. 905 mod.2, trascritto il 13/06/1978 a Udine ai nn. 11179/9702.

Il titolo è riferito solamente a Immobile catasto terreni fg. 17 n.91.

In data 19.11.1987 pratica 197134 in atti dal 18.06.2003/SPC (n. 3466.1/1987) il mappale è stato frazionato. In forza di questo è stata costituita la particella fg.17 n.565

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il comune di Ronchis, con certificato di destinazione urbanistica del 10.11.2023 n.24/2023, ha attestato che "che gli immobili siti in comune di Ronchis e distinti in catasto con i mappali sottosegnati, hanno nel vigente P.R.G.C. (variante n. 4 al vigente Piano Regolatore Generale come aggiornata fino alla variante n. 29 e successive varianti n. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39), la seguente destinazione urbanistica a fianco di essi segnata :

FOGLIO : 17

MAPPALI : 91 - 92 - 564

DESTINAZIONE : Zona residenziale B.1 (comparto 30 i.f. = 0,80 mc/mq)

Gli immobili sopra citati non risultano essere interessati dalla variante n. 40 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di cui in premessa e pertanto per gli stessi non si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 20 della L.R. 23.02.2007, n. 5 e s.m.i.

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i., in area classificata:

"P1 – Pericolosità idraulica moderata" e "R1 – rischio idraulico moderato

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **63/1977** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzioni un fabbricato uso civile abitazione, presentata il 28/07/1977, rilasciata il 28/07/1977 con il n. 63 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La variante riguarda la variazione di destinazione di locali posti al piano interrato

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di quattro vani nel piano seminterrato, cambiamento delle fotometrie su tutti i tre piani, eliminazione di pilastro e partiture interne diverse su tutti i piani

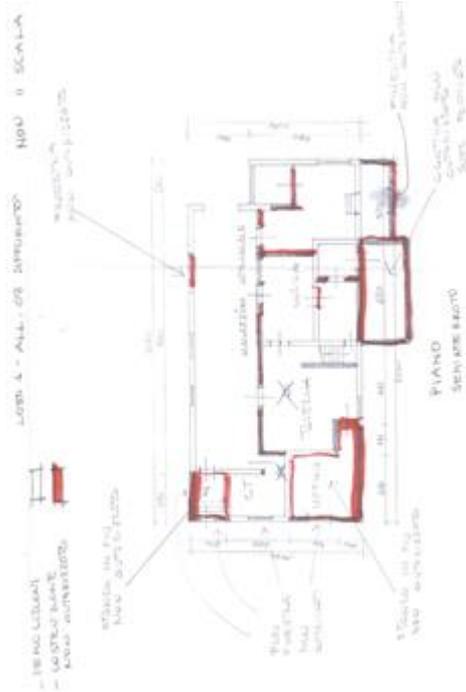
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo, verifica strutturale, attestazione di conformità degli impianti, rilascio concessione edilizia in sanatoria e dell'abitabilità, sanzioni ed oneri segreteria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, verifica strutturale, attestazione di conformità degli impianti, rilascio concessione edilizia in sanatoria e dell'abitabilità, sanzioni ed oneri segreteria per € 200,00: €12.000,00
- Sanzioni: €59.324,93

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

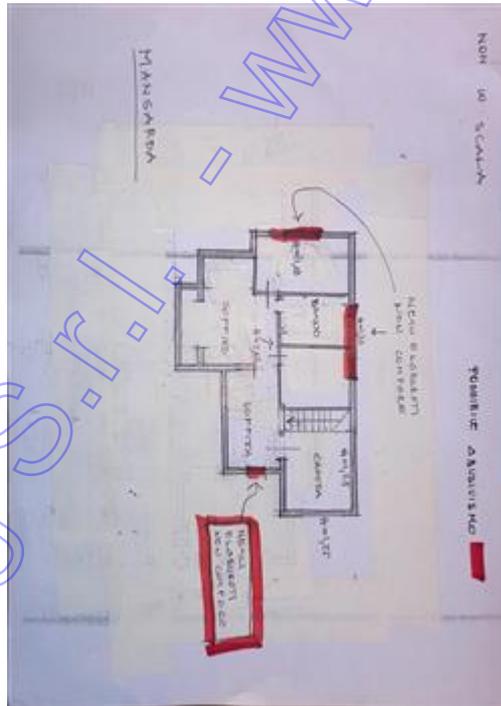
MANCANZA DI AGIBILITA'



Piano Seminterrato



Piano Rialzato



Mansarda

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione mappali 564 e 565, Realizzazione di quattro nuovi

vani nel piano seminterrato; in tutti i piani cambiamenti delle fotometrie, di un pilastro e presenza di partiture interne diverse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo, fusione particelle, presentazione nuove planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, fusione particelle, presentazione nuove planimetrie oneri e tasse: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHIS VIA ANGORIS 51

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a RONCHIS VIA ANGORIS 51, della superficie commerciale di **444,00** mq per la quota di:

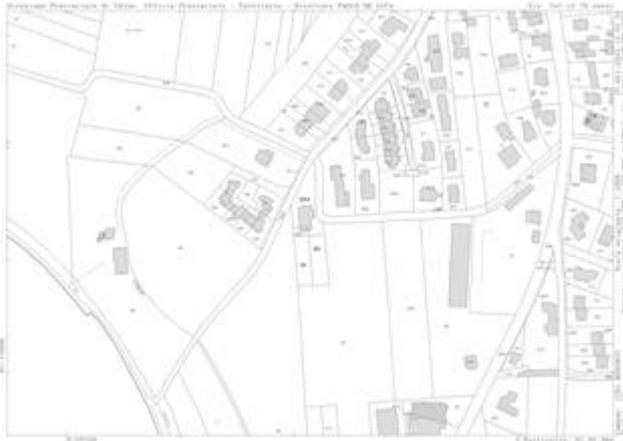
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Casa singola destinata a civile abitazione circondata da ampio spazio scoperto

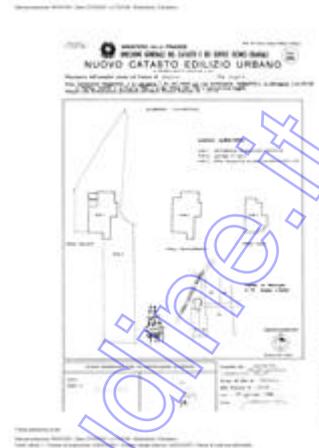
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 564 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 572, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGORIS SNC, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD : particella 564 ; EST : particella 564 ; SUD : particella 565; OVEST particella 564
- foglio 17 particella 564 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 572, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 36,82 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGORIS, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD, EST, SUD, OVEST : mappale 564
- foglio 17 particella 565 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGORIS, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg.17 n.91  
Coerenze: NORD: mapp.564, EST: mapp.564, SUD: mapp.91, OVEST: mapp.le 91

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



*Estratto di mappa*



*Elaborato planimetrico*



*prospetto principale*



*accesso al garage*



*veduta da strada*



*Ingresso da portico*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

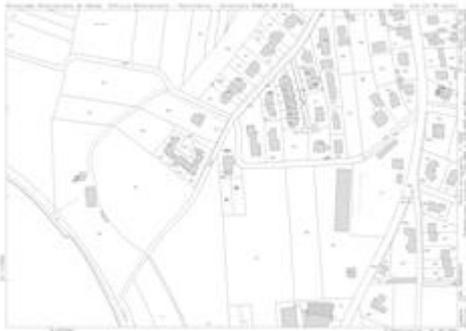
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LATISANA e CODROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



inquadramento



Estratto di mappa



Zona circostante



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.  
ferrovia distante 5 km.  
superstrada distante 2 KM

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio composto da tre piani fuori terra uno dei quali parzialmente interrato.

Al piano seminterrato, avente un'altezza media di m. 2,27, vani destinati a ufficio, taverna, depositi e centrale termica, con finestre non rapportate all'uso di civile abitazione, e una parte destinata a garage.

Al piano rialzato si accede all'atrio attraverso un portico; si compone di cucina con terrazza, tre camere, di cui una con terrazza, un servizio ed un ampio soggiorno avente una scala che porta in mansarda.

In mansarda locali adibiti a deposito ed altri utilizzati come camere con un servizio igienico con altezza media di m.1,90



Cucina



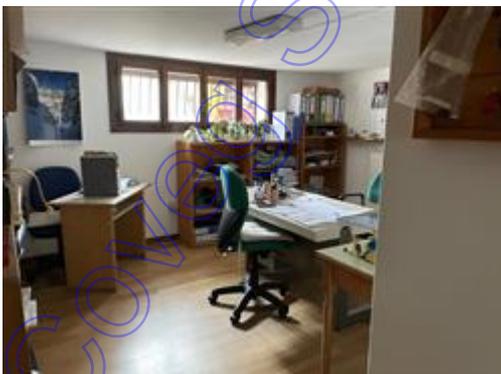
Soggiorno



Soggiorno con scala accesso Mansarda



Taverna piano seminterrato



Ufficio piano seminterrato



Bagno mansarda

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*

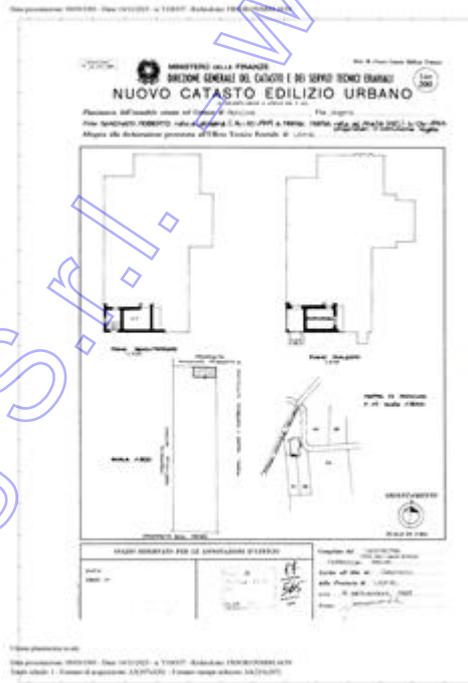
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale del bene	444,00	x	100 %	=	444,00
<b>Totale:</b>	<b>444,00</b>				<b>444,00</b>



Planimetria alloggio sub. 1



Planimetria autorimessa sub.2



Planimetria bene 595

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare . it - agenzia BUFFON FABIANO

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via Lignano,4 Ronchis

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 50

Prezzo richiesto: 248.000,00 pari a 992,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 210.800,00 pari a 843,20 Euro/mq

Valore Ctu: 200.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - agenzia Fabiano Buffon

Descrizione: Grande abitazione con giardino e accessori

Indirizzo: Ronchis via Massilute

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 55

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 178.500,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 705,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: casa.it -

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie: 50

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 229.500,00 pari a 695,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore di vendita deriva dalla stima redatta con il metodo di comparazione (MCA)

allegata su,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **311.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 311.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 311.000,00**

BENI IN RONCHIS VIA ANGORIS 51

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a RONCHIS VIA ANGORIS 51, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni residenziali di forma regolare

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1°, superficie 570, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 7,57 €, indirizzo catastale: COMUNE DI RONCHIS, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD : n. 564 e 565, EST: n. 92; SUD : n. 93; OVEST n. 90
- foglio 17 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR1°, superficie 630, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 8,36 €, indirizzo catastale: COMUNE DI RONCHIS, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD : n. 564, EST: n. 93; SUD: n. 93; OVEST : n. 91
- foglio 17 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe F1, superficie 1080, indirizzo catastale: COMUNE DI RONCHIS, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da deriva dal mappale 92  
Coerenze: NORD: strada; EST : strada e n. 93 ; SUD: : n. 92 e 565 ; OVEST n. 90  
Aree di enti urbani e promiscui-Partita speciale 1

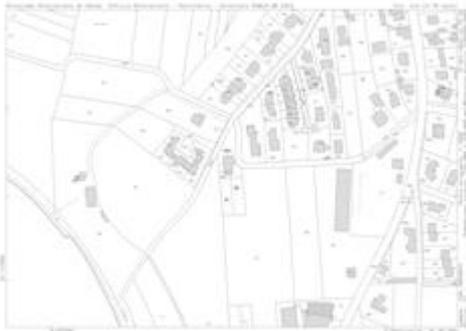
Il terreno presenta una forma regolare



*immagine satellitare*



*inquadramento*



*estratto di mappa*



*Retro immobile verso terreni*



*Terreni visti da strada*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

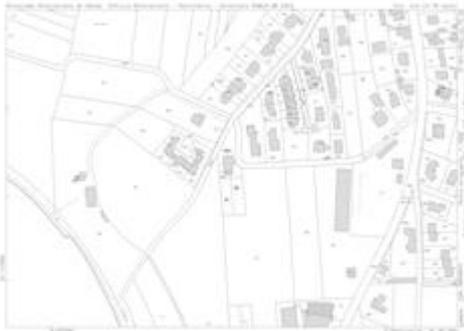
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LATISANA e CODROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare



inquadramento



Estratto di mappa



Zona circostante



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.  
ferrovia distante 5 km.  
superstrada distante 2 KM

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il comune di Ronchis, con certificato di destinazione urbanistica del 10.11.2023 n.24/2023, ha

attestato che "che gli immobili siti in comune di Ronchis e distinti in catasto con i mappali sottosegnati, hanno nel vigente P.R.G.C. (variante n. 4 al vigente Piano Regolatore Generale come aggiornata fino alla variante n. 29 e successive varianti n. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39), la seguente destinazione urbanistica a fianco di essi segnata :

FOGLIO : 17

MAPPALI : 91 - 92 - 564

DESTINAZIONE : Zona residenziale B.1 (comparto 30 i.f. = 0,80 mc/mq)

Gli immobili sopra citati non risultano essere interessati dalla variante n. 40 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di cui in premessa e pertanto per gli stessi non si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 20 della L.R. 23.02.2007, n. 5 e s.m.i.

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i., in area classificata:

"P1 – Pericolosità idraulica moderata" e "R1 – rischio idraulico moderato

CONSISTENZA:

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

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

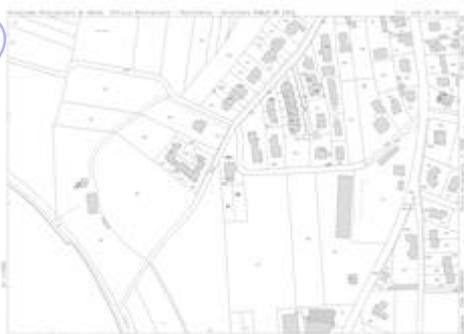
descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 564 è il giardino dell'edificio	0,00	x	%	=	0,00
mappali 91 e 92 sono edificabili	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
<b>Totale:</b>	<b>1.100,00</b>				<b>1.100,00</b>



Vista satellitare



Inquadramento



Estratto di mappa

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2024

Fonte di informazione: Idealista - codice annuncio 27299420 professionista Marco Gortana

Descrizione: A ridosso del centro di Ronchis e vicinissimo alla strada che conduce a Lignano e Bibione proponiamo in esclusiva questo terreno non urbanizzato di forma regolare ricadente in zona B2

Indirizzo: via Giovanni Guerin, snc Ronchis

Superfici principali e secondarie: 2678

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 44,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 96.000,00 pari a 35,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2024

Fonte di informazione: idealista - codice annuncio 614 - professionista Domus Real estate

Descrizione: RONCHIS vendiamo TERRENO EDIFICABILE con ampia estensione agricola

Indirizzo: non è stata indicata localizzazione

Superfici principali e secondarie: 6833

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 10,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 60.000,00 pari a 8,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2024

Fonte di informazione: idealista - codice dell annuncio 29186206 privato

Descrizione: Terreno edificabile di totali mq. 2.315 catastali sito in zona residenziale semi-centrale a Ronchis (UD) in Via Pietro Leschiutta

Indirizzo: via Pietro Leschiutta , 35 - Ronchis

Superfici principali e secondarie: 2315

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 92.600,00 pari a 40,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 74.080,00 pari a 32,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mappale 564 fa parte del corpo immobiliare mentre i mappali 91 e 92, secondo il certificato di destinazione urbanistica, sono edificabili

Superficie complessiva dei due lotti mq. (570,00+ 630,00 = mq. 1.100

Valore medio dei terreni = (35,85+8,78 +32,00) : 3 = €/mq 26,00

per cui valore terreno = € 28.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione (MCA) vedi allegato 10

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Ronchis, agenzie: Ronchis, osservatori del mercato immobiliare Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	444,00	0,00	311.000,00	311.000,00
B	terreno residenziale	1.100,00	0,00	28.600,00	28.600,00

	339.600,00 €	339.600,00 €
--	--------------	--------------

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Bene non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 74.324,93

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 265.275,07

**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: €. 66.318,77

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: €. 198.956,30

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a FORNI DI SOTTO VIA TREDOLO 175, frazione BORGO TREDOLO, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Parte di edificio composto da tre piani fuori terra e soffitta morta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 308 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000083, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: VIA TREDOLO SNC, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: l'edificio di cui il bene fa parte confina: **NORD**: strada ; **EST**: fg. 36 nn. 252, 311, 309 e 310 ; **SUD**: strada ; **OVEST**: strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>184,00 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>€. 31.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di seconda casa non abitata ed utilizzata come deposito

L'Agenzia delle Entrate in data 13.11.2023 comunicò che non risultavano contratti di locazione registrati sul bene pignorato

#### **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 07/03/2014 a firma di notaio PASCATTI ai nn. 155607/42082 di repertorio, iscritta il 12/03/2014 a Udine ai nn. 5464/641, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 112.500,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 06/03/2015 a Udine ai nn. 4345/592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 155.745,32

ipoteca **legale**, stipulata il 01/03/2016 ai nn. 1172/11516 di repertorio, iscritta il 02/03/2016 a Udine ai nn. 4924/703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivi.

Importo ipoteca: 203.019,26

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

pignoramento, stipulata il 14/12/2017 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 5370 di repertorio, trascritta il 10/01/2018 a Udine ai nn. 629/473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 25/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 818 di repertorio, trascritta il 18/04/2023 a Udine ai nn. 9356/7200, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

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:

Il comune di Forni di Sotto ha comunicato che gli esecutano non hanno pagato TARI ed IMU senza fornire importi precisi (vedi allegato 9)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2005), con atto stipulato il 29/09/2005 a firma di notaio Lepre ai nn. 45419/21716 di repertorio, registrato il 21/10/2005 a Tolmezzo ai nn. IT - 1024, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34340/23247

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2005), con atto stipulato il 29/09/2005 a firma di notaio Lepre ai nn. 45419/21716 di repertorio, registrato il 21/10/2005 a Tolmezzo ai nn. IT - 1024, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34340/23247

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di divisione (dal 18/04/1981 fino al 29/09/2005), con atto stipulato il 18/04/1981 a firma di notaio Moro ai nn. 41376/19807 di repertorio, registrato il 06/05/1981 a Tolmezzo ai nn. n. 899 vol.166, trascritto il 13/05/1981 a Udine ai nn. 10987/0118

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il comune di Forni di Sotto in data 07.11.2023 prot. 0004841/P ha certificato "che la ricerca effettuata presso l'archivio edilizio comunale, con l'ausilio dei registri edilizi informatizzati, per quanto riguarda l'immobile sito in Comune di Forni di Sotto e censito al Foglio 36, Particella 308 Sub.2, NON ha prodotto alcun risultato.

Si specifica che tale ricerca di archivio è stata effettuata a nome degli intestatari di seguito elencati:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale (allegato 8) si deve cambiare posizione Finestre

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova planimetria

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



Coerenze: l'edificio di cui il bene fa parte confina: **NORD**: strada ; **EST**: fg. 36 nn. 252, 311, 309 e 310 ; **SUD**: strada ; **OVEST**: strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.



*Distanza dalla piazza principale*



*Accesso*



*Dalla strada*



*Fronte*



*Fianco destro*



*Retro*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FORNI DI SOPRA e AMPEZZO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forni di Sopra e Tolmezzo.



veduta satellitare



Montagne di Forni



Piazza Principale



Percorsi slow

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla strada si accede al corridoio e da questo si passa alla cucina, indi al bagno, alla cantina ed alle scale che portano al primo piano dove si trovano un'altra cucina ed una camera e, sempre attraverso le scale, al secondo piano dove si trovano due camere. Sopra le camere la soffitta morta.



Ingresso



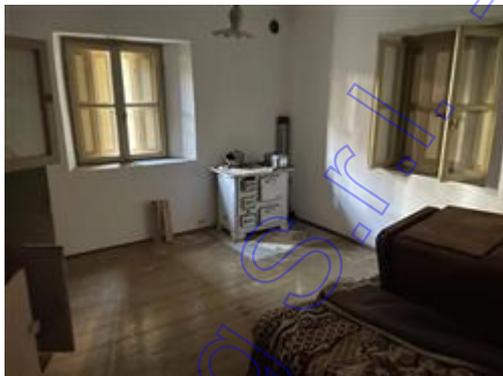
pranzo piano terra



Soggiorno



Servizio



Cucina



Camera

CLASSE ENERGETICA:

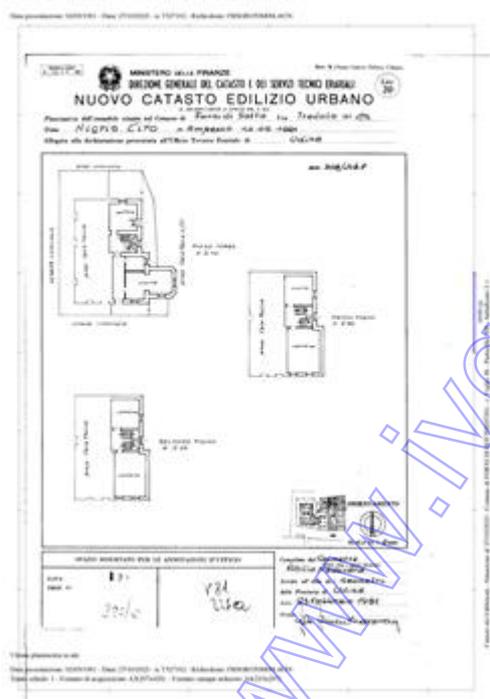


CONSISTENZA:

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
Alloggio	184,00	x	100 %	=	184,00
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>184,00</b>



Planimetria

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi allegato 10 valorizzazione eseguita con il metodo di raffronto di mercato

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.000,00**

**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 Forni di Sotto, agenzie: Forni di Sopra,

osservatori del mercato immobiliare Udine

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	184,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				<b>33.000,00 €</b>	<b>33.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Bene non facilmente divisibile

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: **€. 31.000,00**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.750,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.250,00**

data 22/07/2024

il tecnico incaricato  
Giorgio Frassetto