



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

GIAN PIERO BEORCHIA

CF:BRGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: gianpiero.beorchia@gmail.com

PEC: gianpiero.beorchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A1 posto auto a CIVIDALE DEL FRIULI VIA VITTORIO PODRECCA snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posti auto ubicato nell'area scoperta pertinenziale (di accesso alle autorimesse) facente parte del condominio denominato "Regina dei Fiori" situato in zona decentrata rispetto al centro di Cividale del Friuli e più precisamente in via Vittorio Podrecca . L'accesso avviene direttamente dalla via Podrecca attraverso apposito passo carraio munito di cancello automatizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1032 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Podrecca , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di data 19.07.2005 Pratica n.UD0159556
Coerenze: Confini del mappale 1032 : 308, 169, 596, 583 , 582, 1040, via di accesso.

Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	28/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, eseguito alla presenza di un addetto della Coveg S.r.l. nominata custode, la realtà di interesse risultava NON occupata dagli esecutati.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risulta che gli immobili oggetto di perizia siano interessati da contratti di locazione e/o di altra natura (comodato) ad oggi in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle formalità eseguito alla data del 28.03.2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

*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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI PORDENONE ai nn. 600 di repertorio, iscritta il 26/02/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 4737/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 69.988,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2258 di repertorio, trascritta il 24/09/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 26016/19443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

*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:	€ 39,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 150,03
Millesimi condominiali:	4,52/1000

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili in esame sono parte integrante di un condominio denominato "Regina dei Fiori" ed amministrato dalla ditta STAC SRL di Turello Simone (e-mail : info@amministrazionistac.eu-tel.0432.501432), il quale ha fornito allo scrivente i dati soprariportati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del certificato notarile allegato al fascicolo della procedura di data 26.11.2021 e successive verifiche ipocatastali effettuate si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

Precisazioni riguardo la provenienza : gli atti di provenienza degli immobili sono stati preceduti da

atti per trasferimento di sede sociale come di seguito riportati :

- 1) Alla *** DATO OSCURATO*** sede Udine per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio F.Chiovari sede Tarcento di data 30.06.2017 rep.15751 Trascritto presso RR.II di Udine in data 27.07.2017 n.18106/12731 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento.
- 2) Alla *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio A.Grimaldi sede Grado(GO) di data 30.04.2015 rep.69928 Trascritto presso RR.II di Udine in data 01.06.2015 n.12107/8746 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede Udine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/2003 a firma di Notaio R.Petrosso - Udine ai nn. rep.51362 di repertorio, trascritto il 30/01/2003 a RR.II. Udine ai nn. 3465/2594.

I beni sono pervenuti nella loro precedente identificazione al catasto terreni in Comune di Cividale del Friuli fg.15 m.le 279.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **25/2003** e successive varianti, presentata il 07/02/2003, rilasciata il 26/05/2003 con il n. 25 di protocollo, agibilità del 15/05/2006.

Per i dettagli si rimanda alla lettura del certificato di commerciabilità presente nel fascicolo degli allegati.

DIA N. **184/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e nuova sistemazione esterna., presentata il 21/06/2004, rilasciata il 25/06/2004.

Per i dettagli si rimanda alla lettura del certificato di commerciabilità presente nel fascicolo degli allegati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B3 (residenziale estensiva)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA VITTORIO PODRECCA SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A1

posto auto a CIVIDALE DEL FRIULI VIA VITTORIO PODRECCA snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posti auto ubicato nell'area scoperta pertinenziale (di accesso alle autorimesse) facente parte del condominio denominato "Regina dei Fiori" situato in zona decentrata rispetto al centro di Cividale del Friuli e più precisamente in via Vittorio Podrecca . L'accesso avviene direttamente dalla via Podrecca attraverso apposito passo carraio munito di cancello automatizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1032 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Podrecca , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di data 19.07.2005 Pratica n.UD0159556 Coerenze: Confini del mappale 1032 : 308, 169, 596, 583 , 582, 1040, via di accesso.

Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un posto auto facilmente accessibile con piano di calpestio in battuto di cemento.

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
n. 1 Posti auto di mq. catastali 18.	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1^a semestre 2022), dall'Osservatorio del mercato

immobiliare per l'anno 2022, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

- 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;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di CIVIDALE DEL FRIULI, agenzie: LOCALI, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	posto auto	18,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

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: **€ 2.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B N.2 mappali di terreno in ambito residenziale. a CODROIPO via Paularo , della superficie commerciale di **1.042,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un lotto di terreno edificabile (urbanizzato) costituito da due particelle catastali . Detto lotto è parte integrante di una lottizzazione la cui realizzazione è stata portata a compimento. Il lotto in questione risulta decentrato rispetto al centro della cittadina di Codroipo e si colloca tra la linea ferroviaria Udine-Venezia e la Strada Statale n.13 Pontebbana.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1911 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.2[^], superficie 1004, reddito agrario 7,26 € reddito dominicale 11,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 15.02.2010 Pratica n.UD0049328
Coerenze: pp.cc. 1865-481-61-1912-1883 via Paularo.
- foglio 26 particella 1883 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb. cl.3[^], superficie 38, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 15.02.2010 Pratica n.UD0049328
Coerenze: pp.cc. 1911-1912-1882-via Paularo.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,di selvicoltura: assentill terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.042,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.780,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.335,00
Data della valutazione:	28/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, la realtà di interesse risultava NON occupata dagli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento formalità eseguito alla data del 28/03/2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI PORDENONE ai nn. 600 di repertorio, iscritta il 26/02/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 4737/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 69.988,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2258 di repertorio, trascritta il 24/09/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 26016/19443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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:

Lo scrivente precisa di non avere eseguito sondaggi per valutare la consistenza del sottosuolo e/o la presenza di materiali di risulta nocivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del certificato notarile allegato al fascicolo della procedura di data 26.11.2021 e successive verifiche ipocatastali effettuate si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

Precisazioni riguardo la provenienza : gli atti di provenienza degli immobili sono stati preceduti da

atti per trasferimento di sede sociale come di seguito riportati :

- 1) Alla *** DATO OSCURATO*** sede Udine per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio F.Chiovari sede Tarcento di data 30.06.2017 rep.15751 Trascritto presso RR.II di Udine in data 27.07.2017 n.18106/12731 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento.
- 2) Alla *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio A.Grimaldi sede Grado(GO) di data 30.04.2015 rep.69928 Trascritto presso RR.II di Udine in data 01.06.2015 n.12107/8746 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede Udine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/11/2010), con atto stipulato il 05/11/2010 a firma di Notaio R.Petrosso - Udine ai nn. rep.64657 di repertorio, trascritto il 02/12/2010 a RR.II. Udine ai nn. 33027/22345.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LI 1883-1911.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di Atto di compravendita (fino al 05/07/2007).

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1911.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di Atto di compravendita (fino al 19/11/2004).

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1911

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNA, in forza di Testamento Olografo in morte di FLORIT CARMELINO (dal 20/05/1975 fino al 08/03/2005), trascritto il 21/02/1977 a RR.II. Udine ai nn. 2831/2444.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1883 ..

Non si rileva accettazione espressa o tacita in morte di Florit Carmelino.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 CIASCUNA, in forza di Atto di successione in morte di Belluz Bruno (dal 19/11/2004 fino al 05/07/2007), registrato il 26/09/2005 a UU.RR. Udine ai nn. 13/1707, trascritto il 13/12/2005 a RR.II. Udine ai nn. 40395/26792.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1911.

Risulta accettazione tacita di eredità in morte di Belluz Bruno con atto notaio C.Cavillo dd.05.07.2007 rep.53693.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/03/2005 fino al 04/10/2007), con atto stipulato il 09/03/2005 a firma di Notaio C.Cavallo - San Daniele d.F.Udine ai nn. rep.4870 di repertorio, trascritto il 09/03/2005 a RR.II. Udine ai nn. 7813/5548.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1883 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 04/10/2007), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Notaio C.Cavallo - San Daniele d.F. ai nn. rep.53963 di repertorio, trascritto il 10/07/2007 a RR.II. Udine ai nn. 23195/14199.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1911

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/10/2007 fino al 05/11/2010), con atto stipulato il 04/10/2007 a firma di Notaio R.Petrosso - Udine ai nn. rep.54395 di repertorio, trascritto il 07/10/2007 a RR.II. Udine ai nn. 32970/20462.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1911

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/10/2007 fino al 05/11/2010), con atto stipulato il 04/10/2007 a firma di Notaio R.Petrosso - Udine ai nn. rep.54395 di repertorio, trascritto il 07/10/2007 a RR.II. Udine ai nn. 32969/20461.

Il titolo è riferito solamente a CC.CODROIPO FM.26 MAPP.LE 1883 . .

Si precisa che l'impresa Gansin srl acquista il mappale n.1883 da Vittoria Immobiliare srl .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA C (Comparti C9 a,b - C10-C11) Zona residenziale di espansione - Parte strategica Zona Rete ecologica .. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRPC COMPARTO MERIDIANA.. Per migliori dettagli si veda il CDU nel fascicolo degli allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto attiene ai dettagli della zona urbanistica si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica allegato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CODROIPO VIA PAULARO

N.2 MAPPALI DI TERRENO IN AMBITO RESIDENZIALE.

DI CUI AL PUNTO B

N.2 mappali di terreno in ambito residenziale. a CODROIPO via Paularo , della superficie commerciale di **1.042,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un lotto di terreno edificabile (urbanizzato) costituito da due particelle catastali . Detto lotto è parte integrante di una lottizzazione la cui realizzazione è stata portata a compimento. Il lotto in questione risulta decentrato rispetto al centro della cittadina di Codroipo e si colloca tra la linea ferroviaria Udine-Venezia e la Strada Statale n.13 Pontebbana.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1911 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.2[^], superficie 1004, reddito agrario 7,26 € reddito dominicale 11,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 15.02.2010 Pratica n.UD0049328
Coerenze: pp.cc. 1865-481-61-1912-1883 via Paularo.
- foglio 26 particella 1883 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb. cl.3[^], superficie 38, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 15.02.2010 Pratica n.UD0049328
Coerenze: pp.cc. 1911-1912-1882-via Paularo.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Compendio composto da due mappali	1.042,00	x	100 %	=	1.042,00
Totale:	1.042,00				1.042,00



Mappali 1883 e 1911 del fg.26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attribuito deriva da un'indagine di mercato effettuata contattando professionisti conoscitori del mondo immobiliare ed edilizio, nell'ambito del territorio comunale di Codroipo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.042,00 x 90,00 = **93.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.780,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1° semestre 2022), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2022, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso. Ovviamente, i valori presi a riferimento sono stati opportunamente adeguati alla realtà in argomento con particolare riferimento all'ubicazione del fondo sul territorio comunale.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

- 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;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di CODROIPO, agenzie: LOCALI, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	N.2 mappali di terreno in ambito residenziale.	1.042,00	0,00	93.780,00	93.780,00
				93.780,00 €	93.780,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.780,00**

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: **€ 23.445,00**

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: **€ 70.335,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C Relitto terreno centro storico a UDINE Via Cicogna, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una superficie osservabile solo sulla mappa catastale in quanto, come detto nella realtà la stessa non è identificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1650 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Via Cicogna , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione di data 04.02.2013 Pratica n.UD002671
Coerenze: pp.cc. 555-1640-1643-935-1645.

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 375,00
Data della valutazione:	28/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo non è stato possibile identificare l'immobile in quanto apparentemente non rilevabile. Per raggiungere la striscia di terra individuabile solo catastalmente si deve attraversare un'area adibita a parcheggio non accessibile se non mediante telecomando e/o chiave in possesso di chi utilizza il parcheggio medesimo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento formalità eseguito alla data del 28/03/2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

*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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI PORDENONE ai nn. 600 di repertorio, iscritta il 26/02/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 4737/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 69.988,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2258 di repertorio, trascritta il 24/09/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 26016/19443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

*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:

Dalla disamina del certificato notarile allegato al fascicolo della procedura di data 26.11.2021 e successive verifiche ipocatastali effettuate si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

Precisazioni riguardo la provenienza : gli atti di provenienza degli immobili sono stati preceduti da atti per trasferimento di sede sociale come di seguito riportati :

1) Alla *** DATO OSCURATO*** sede Udine per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra-vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio F.Chiovari sede Tarcento di data 30.06.2017 rep.15751 Trascritto presso RR.II di Udine in data 27.07.2017 n.18106/12731 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento.

2) Alla *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio A.Grimaldi sede Grado(GO) di data 30.04.2015 rep.69928 Trascritto presso RR.II di Udine in data

01.06.2015 n.12107/8746 da potere della

*** DATO OSCURATO***

sede Udine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/2012), con atto stipulato il 29/10/2012 a firma di Notaio A.Grimaldi - Grado ai nn. rep.67076 di repertorio, trascritto il 21/11/2012 a RR.II. Udine ai nn. 27247/20051.

Si evidenzia che : La quota di piena proprietà in ragione di *** DATO OSCURATO*** era pari a 905/1905 La quota di piena proprietà in ragione di *** DATO OSCURATO*** era pari a 1000/1905

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto assegnazione quota a socio (fino al 29/10/2012).

Si evidenzia che : La quota di piena proprietà in ragione di *** DATO OSCURATO*** era pari a 905/1905 La quota di piena proprietà in ragione di *** DATO OSCURATO*** era pari a 1000/1905

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AMBITO DEL CENTRO CITTA', VIABILITA' MOBILITA' E SOSTA PARCHEGGI DI USO PRIVATO . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.50 delle NTA del PRGC - VINCOLI art.60 NTA del PRGC.. Per migliori dettagli si veda il CDU nel fascicolo degli allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nulla è possibile riferire in quanto, come detto, l'immobile non risulta di fatto identificabile. Tuttavia si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIA CICOGNA

RELITTO TERRENO CENTRO STORICO

DI CUI AL PUNTO C

Relitto terreno centro storico a UDINE Via Cicogna, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di una superficie osservabile solo sulla mappa catastale in quanto, come detto nella realtà la stessa non è identificabile.

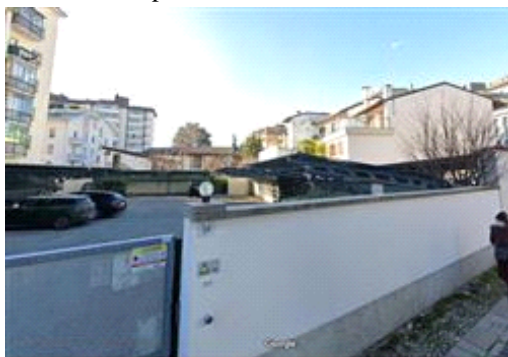
Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1650 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Via Cicogna , piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Divisione di data 04.02.2013 Pratica n.UD002671
Coerenze: pp.cc. 555-1640-1643-935-1645.

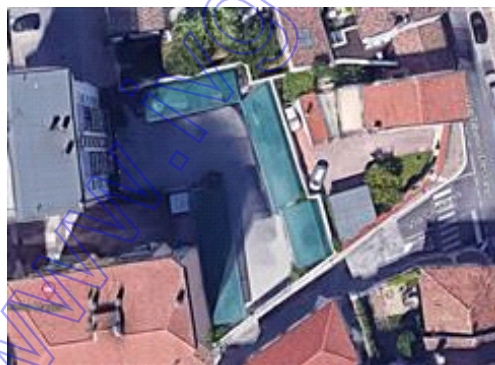
Presenta una forma irregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

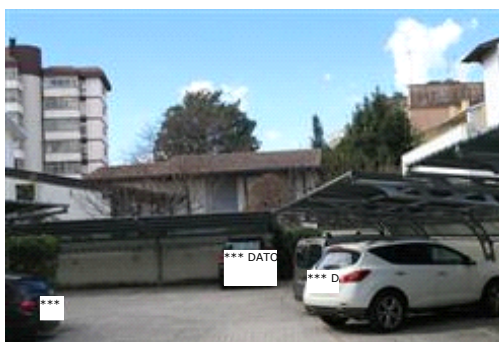
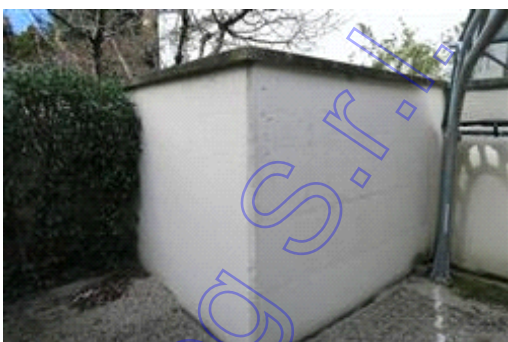


Vista frontale fonte google.



Vista zenitale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area catastale	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NON VENDIBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 500,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione che segue viene formulata a corpo in relazione alla sola superficie catastale.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, agenzie: LOCALI, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	Relitto terreno centro storico	8,00	0,00	500,00	500,00
				500,00 €	500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 500,00****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: **€ 125,00**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:	€ 375,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D Terreni ad uso strade, edificabili e verde a GEMONA DEL FRIULI Via Armentaressa e via Concordia, della superficie commerciale di **2.036,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'appezzamento di terreno costituito da più particelle catastali, in parte edificabile, comprensivo di lotti già predisposti ed annesse strade di accesso. Nulla è dato sapere nello specifico in ordine all'urbanizzazione ed ai servizi tecnologici destinati ai lotti edificabili in argomento. La sua ubicazione sul territorio è decentrata rispetto al nucleo storico di Gemona del Friuli trovandosi a valle della cittadina ed in prossimità della Strada Statale n.13 Pontebbana. L'appezzamento è completamente pianeggiante ed è dotato di aree destinate a parcheggio. Infatti la viabilità interna ed i parcheggi sono asfaltati e le aree in parte edificabili sono delimitate sia da cordone che da muretti in cemento armato. Nulla è dato sapere in ordine alla predisposizione degli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1517 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb.cl.5[^], superficie 670, reddito agrario 3,11 € reddito dominicale 5,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: 1516-strada-1519-1518-1513.
- foglio 21 particella 1519 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl.5[^], superficie 254, deduzione 1,97, reddito dominicale 1,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 1517-strada-1523-1522-1518.
- foglio 21 particella 1522 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 107, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 1518-1519-1523-1386-1521.
- foglio 21 particella 1511 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 365, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 988-strada-1272-1515-1514-1513-1524-1411.
- foglio 21 particella 1516 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 666, reddito agrario 3,10 € reddito dominicale 5,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1513-strada-1517.
- foglio 21 particella 1518 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 262, reddito agrario 1,22 € reddito dominicale 2,03 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 1517-1519-1523-1522-1521-1513.
- foglio 21 particella 1523 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 141, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 1,09 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1519-strada-1386-1518.
- foglio 21 particella 1386 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 538,

reddito agrario 2,50 € reddito dominicale 4,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1521-1522-1523-strada-1384-1385-1524.

- foglio 21 particella 1384 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5^, superficie 2167, reddito agrario 10,07 € reddito dominicale 16,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1386-strada-1274-1385.

Presenta una forma Forme regolari., un'orografia Pianeggiante.Il terreno

DI Relitti stradali a GEMONA DEL FRIULI Via Armentaressa e via Concordia, della superficie commerciale di **1.680,00** mq per la quota di 26/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di terreni destinati alla viabilità ed ai parcheggi completamente asfaltati. La volumetria disponibile di parte di essi è già stata utilizzata per la realizzazione del corpo di fabbrica esistente.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1521 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5^, superficie 165, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 1,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1513-1518-1522-1523-strada-1386-1524.
- foglio 21 particella 1513 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5^, superficie 1515, reddito agrario 7,04 € reddito dominicale 11,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1511-1514-strada-1516-1521-1524.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.716,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.794,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.845,54
Data della valutazione:	28/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, eseguito alla presenza di un addetto della Coveg S.r.l. nominata custode, la realtà di interesse risultava NON occupata dagli esecutati.

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:

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI PORDENONE ai nn. 600 di repertorio, iscritta il 26/02/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 4737/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 69.988,65

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/09/2006 a firma di Notaio Mauro Marcello sede Gemona d.F. ai nn. rep.n.165697 di repertorio, iscritta il 06/09/2006 a RR.II. UDINE ai nn. 28407/5794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: euro 4.000.000,00.

Importo capitale: euro 2.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Gemona del Friuli fg.21 1517-1519-1522-1511-1516-1518-1523-1521-1513 (nella loro precedente identificazione al catasto terreni al fg.21 particelle 1271-1387.

Annotazione n.23957/3141 dd.02.09.2011 restrizione di beni con i quali vengono svincolati i beni i terreni particelle 1513-1521. Si segnala che nell'annotazione non viene riportata la quota di proprietà che attualmente corrisponde a 26/100.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2258 di repertorio, trascritta il 24/09/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 26016/19443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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:

Lo scrivente precisa di non avere eseguito sondaggi per valutare la consistenza del sottosuolo e/o la presenza di materiali di risulta nocivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del certificato notarile allegato al fascicolo della procedura di data 26.11.2021 e successive verifiche ipocatastali effettuate si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

Precisazioni riguardo la provenienza : gli atti di provenienza degli immobili sono stati preceduti da atti per trasferimento di sede sociale come di seguito riportati :

1) Alla *** DATO OSCURATO*** sede Udine per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio F.Chiovari sede Tarcento di data 30.06.2017 rep.15751 Trascritto presso RR.II di Udine in data 27.07.2017 n.18106/12731 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento.

2) Alla *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio A.Grimaldi sede Grado(GO) di data 30.04.2015 rep.69928 Trascritto presso RR.II di Udine in data 01.06.2015 n.12107/8746 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede Udine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di Notaio M.Mauro - Gemona d.Fr. ai nn. rep.162410 di repertorio, trascritto il 08/02/2006 a RR.II. Udine ai nn. 4336/2869.

Il titolo è riferito solamente a CC.GEMONA DEL FRIULI FM.21 MAPP.1517-1519-1511-1516-1518 (derivano dalla pc 1271) le pp.cc. 1522-1523.(derivano dalla pc 1387 (ex 1273)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di Notaio M.Mauro - Gemona d.Fr. ai nn. rep.162410 di repertorio, trascritto il 08/02/2006 a RR.II. Udine ai nn. 4336/2869.

Il titolo è riferito solamente a CC.GEMONA DEL FRIULI FM.21 MAPP.1521-1513. (derivano rispettivamente dalla pc 1387 (ex 1273) e 1271).

Successivamente con atti di compravendita, di cui si richiama la lettura del certificato notarile presente nel fascicolo della procedura, l'esecutata vende a terzi quote dei terreni per un totale di 74/100 rimanendo proprietaria di 26/100.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/07/2009), con atto stipulato il 10/07/2009 a firma di Notaio M.Mauro - Gemona d.Fr. ai nn. rep.171584 di repertorio, trascritto il 27/07/2009 a RR.II. Udine ai nn. 21886/15119.

Il titolo è riferito solamente a CC.GEMONA DEL FRIULI FM.21 MAPP.1386-1384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/07/2009).

Il titolo è riferito solamente a C.C. GEMONA DEL FRIULI FG.21 M.LI1386-1384

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/02/2006).

Il titolo è riferito solamente a CC.GEMONA DEL FRIULI FM.21 MAPP.1517-1519-1511-1516-1518-1522-1523.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante n.62 delibera n.40 dd.28.11.2019; Variante n.64 delibera n.35 dd.30.07.2020; Variante n.66 delibera n.24 dd.10.12.2020; Variante n.70 delibera n.78 dd.30.12.2020; , l'immobile ricade in zona ZBO B: LOTTI EDIFICATI O LIBERI - ART. 21 VERDE AGRICOLO DEGLI ABITATI ZONA OVEST FERROVIA (MAPPALI 1384-1386-1521-1522 (parte). Per migliori dettagli si veda il CDU nel fascicolo degli allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata l'incongruenza tra le quote catastali e le quote di diritto, desunte dagli atti di vendita. 1) manca una voltura riferita alla quota di 3/100 2) La quota catastale pari a 16/25 assegnata all'esecutata è errata in quanto la quota di diritto è pari a 26/100.

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

Costi di regolarizzazione:

- Esecuzione di voltura mancante e correzione di quota errata assegnata all'esecutata: €1.000,00

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA ARMENTARESSA E VIA CONCORDIA

TERRENI AD USO STRADE, EDIFICABILI E VERDE

DI CUI AL PUNTO D

Terreni ad uso strade, edificabili e verde a GEMONA DEL FRIULI Via Armentaressa e via Concordia, della superficie commerciale di **2.036,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'appezzamento di terreno costituito da più particelle catastali, in parte edificabile, comprensivo di lotti già predisposti ed annesse strade di accesso. Nulla è dato sapere nello specifico in ordine all'urbanizzazione ed ai servizi tecnologici destinati ai lotti edificabili in argomento. La sua ubicazione sul territorio è decentrata rispetto al nucleo storico di Gemona del Friuli trovandosi a valle della cittadina ed in prossimità della Strada Statale n.13 Pontebbana. L'appezzamento è completamente pianeggiante ed è dotato di aree destinate a parcheggio. Infatti la viabilità interna ed i parcheggi sono asfaltati e le aree in parte edificabili sono delimitate sia da cordone che da muretti in cemento armato. Nulla è dato sapere in ordine alla predisposizione degli allacciamenti alle reti tecnologiche.

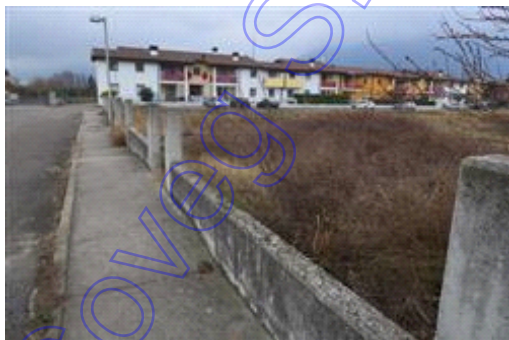
Identificazione catastale:

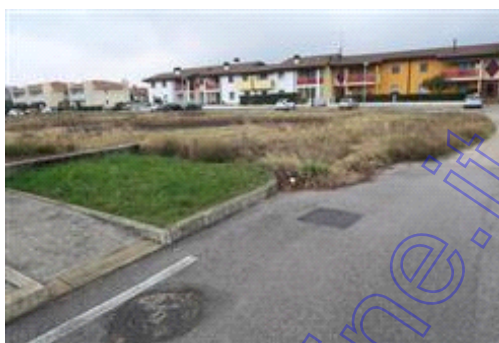
- foglio 21 particella 1517 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb.cl.5[^], superficie 670, reddito agrario 3,11 € reddito dominicale 5,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: 1516-strada-1519-1518-1513.

- foglio 21 particella 1519 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. cl.5[^], superficie 254, deduzione 1,97, reddito dominicale 1,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 1517-strada-1523-1522-1518.
- foglio 21 particella 1522 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 107, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 1518-1519-1523-1386-1521.
- foglio 21 particella 1511 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 365, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 988-strada-1272-1515-1514-1513-1524-1411.
- foglio 21 particella 1516 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 666, reddito agrario 3,10 € reddito dominicale 5,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1513-strada-1517.
- foglio 21 particella 1518 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 262, reddito agrario 1,22 € reddito dominicale 2,03 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc. 1517-1519-1523-1522-1521-1513.
- foglio 21 particella 1523 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 141, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 1,09 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1519-strada-1386-1518.
- foglio 21 particella 1386 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 538, reddito agrario 2,50 € reddito dominicale 4,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1521-1522-1523-strada-1384-1385-1524.
- foglio 21 particella 1384 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 2167, reddito agrario 10,07 € reddito dominicale 16,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1386-strada-1274-1385.

Presenta una forma Forme regolari., un'orografia Pianeggiante.Il terreno



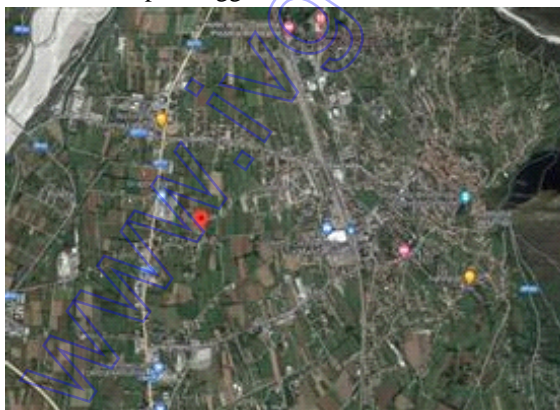


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.



Configurazione Lotti



Localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Relitto stradale (pc 1511)	365,00	x	10 %	=	36,50
Aree ad uso verde (pp.cc. 1522-1523-1386-1384)	2.953,00	x	5 %	=	147,65

Aree destinate all'edificazione (pp.cc. 1517-1519-1516-1518)	1.852,00	x	100 %	=	1.852,00
Totale:	5.170,00				2.036,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo trovato atti di compravendita per immobili simili a quelli in esame il valore attribuito deriva da un'indagine di mercato effettuata contattando professionisti conoscitori del mondo immobiliare ed edilizio nell'ambito del territorio comunale di Gemona del Friuli.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.265,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.265,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.265,25**

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA ARMENTARESSA E VIA CONCORDIA

RELITTI STRADALI

DI CUI AL PUNTO DI

Relitti stradali a GEMONA DEL FRIULI Via Armentaressa e via Concordia, della superficie commerciale di **1.680,00** mq per la quota di 26/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di terreni destinati alla viabilità ed ai parcheggi completamente asfaltati. La volumetria disponibile di parte di essi è già stata utilizzata per la realizzazione del corpo di fabbrica esistente.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1521 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 165, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 1,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1513-1518-1522-1523-strada-1386-1524.
- foglio 21 particella 1513 (catasto terreni), qualita/classe Sem.irr. arb. Cl.5[^], superficie 1515, reddito agrario 7,04 € reddito dominicale 11,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento di data 23.01.2008 Pratica n.UD0027730
Coerenze: pp.cc.1511-1514-strada-1516-1521-1524.

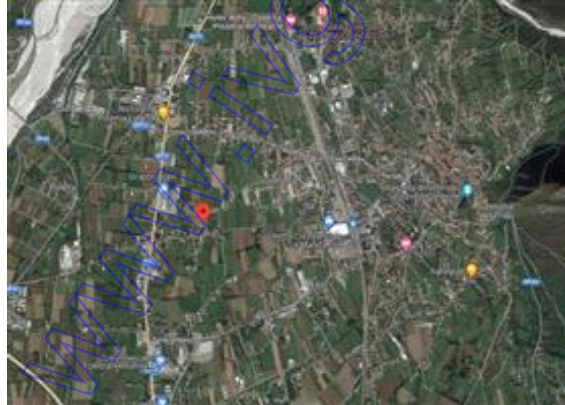


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.



Configurazione Lotti



Localizzazione

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Aree uso strade in quota	1.680,00	x	100 %	=	1.680,00
Totale:	1.680,00				1.680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attribuito deriva da un'indagine di mercato effettuata contattando professionisti conoscitori del mondo immobiliare ed edilizio, nell'ambito del territorio comunale di Gemona del Friuli.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.528,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1° semestre 2022), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2022, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso. Ovviamente, i valori presi a riferimento sono stati opportunamente adeguati alla realtà in argomento con particolare riferimento all'ubicazione del fondo sul territorio comunale.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notariali per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

- 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;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di GEMONA DEL FRIULI, agenzie: LOCALI, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	Terreni ad uso strade, edificabili e verde	2.036,15	0,00	71.265,25	71.265,25
D1	Relitti stradali	1.680,00	0,00	5.880,00	1.528,80
				77.145,25 €	72.794,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.794,05**

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: **€ 17.948,51**

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: **€ 53.845,54**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A2 posto auto a CIVIDALE DEL FRIULI VIA VITTORIO PODRECCA snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posti auto ubicato nell'area scoperta pertinenziale (di accesso alle autorimesse) facente parte del condominio denominato "Regina dei Fiori" situato in zona decentrata rispetto al centro di Cividale del Friuli e più precisamente in via Vittorio Podrecca . L'accesso avviene direttamente dalla via Podrecca attraverso apposito passo carraio munito di cancello automatizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1032 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1^, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Podrecca, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di data 19.07.2005 Pratica n.UD0159556
Coerenze: Confini del mappale 1032 : 308, 169, 596, 583 , 582, 1040, via di accesso.

Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	28/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, eseguito alla presenza di un addetto della Coveg S.r.l. nominata custode, la realtà di interesse risultava NON occupata dagli esecutati.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risulta che gli immobili oggetto di perizia siano interessati da contratti di locazione e/o di altra natura (comodato) ad oggi in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento formalità eseguito alla data del 23/03/2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI PORDENONE ai nn. 600 di repertorio, iscritta il 26/02/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 4737/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 69.988,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2258 di repertorio, trascritta il 24/09/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 26016/19443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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:	€ 39,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 150,03

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili in esame sono parte integrante di un condominio denominato "Regina dei Fiori" ed amministrato dalla ditta STAC SRL di Turello Simone (e-mail : info@amministrazionistac.eu-tel.0432.501432), il quale ha fornito allo scrivente i dati soprariportati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del certificato notarile allegato al fascicolo della procedura di data 26.11.2021 e successive verifiche ipocatastali effettuate si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

Precisazioni riguardo la provenienza : gli atti di provenienza degli immobili sono stati preceduti da atti per trasferimento di sede sociale come di seguito riportati :

1) Alla *** DATO OSCURATO*** sede Udine per quota di proprietà 1/1 in virtù

di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio F.Chiovari sede Tarcento di data 30.06.2017 rep.15751 Trascritto presso RR.II di Udine in data 27.07.2017 n.18106/12731 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento.

2) Alla *** DATO OSCURATO*** sede San Vito al Tagliamento per quota di proprietà 1/1 in virtù di tra vivi - TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE a rogito del notaio A.Grimaldi sede Grado(GO) di data 30.04.2015 rep.69928 Trascritto presso RR.II di Udine in data 01.06.2015 n.12107/8746 da potere della *** DATO OSCURATO*** sede Udine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/2003 a firma di Notaio R.Petrosso - Udine ai nn. rep.51362 di repertorio, trascritto il 30/01/2003 a RR.II. Udine ai nn. 3465/2594.

I beni sono pervenuti nella loro precedente identificazione al catasto terreni in Comune di Cividale del Friuli fg.15 m.le 279.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **184/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e sistemazione esterna., presentata il 21/06/2004, rilasciata il 25/06/2004.

Per i dettagli si rimanda alla lettura del certificato di commerciabilità presente nel fascicolo degli allegati.

N. **25/2003** e successive varianti, presentata il 07/02/2003, rilasciata il 26/05/2003 con il n. 25 di protocollo, agibilità del 15/05/2006.

Per i dettagli si rimanda alla lettura del certificato di commerciabilità presente nel fascicolo degli allegati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B3 (residenziale estensiva)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA VITTORIO PODRECCA SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A2

posto auto a CIVIDALE DEL FRIULI VIA VITTORIO PODRECCA snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un posti auto ubicato nell'area scopertaata pertinenziale (di accesso alle autorimesse) facente parte del condominio denominato "Regina dei Fiori" situato in zona decentrata rispetto al centro di Cividale del Friuli e più precisamente in via Vittorio Podrecca . L'accesso avviene direttamente dalla via Podrecca attraverso apposito passo carraio munito di cancello automatizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1032 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1[^], consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Podrecca, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di data 19.07.2005 Pratica n.UD0159556 Coerenze: Confini del mappale 1032 : 308, 169, 596, 583 , 582, 1040, via di accesso.

Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre 
 panoramicità: mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un posto auto facilmente accessibile con piano di calpestio in battuto di cemento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
N.1 posto auto scoperto	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1^a semestre 2022), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2022, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

- 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;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di CIVIDALE DEL FRIULI, agenzie: LOCALI, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A2	posto auto	18,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.000,00**

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: **€ 2.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.000,00**

data 28/03/2023

il tecnico incaricato
GIAN PIERO BEORCHIA