



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 157/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Valter Marcon**

CF: MRCVTR61B11L195M

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DEL DIN 9

telefono: 003904332179

fax: 04332179

email: valter.marcon@libero.it

PEC: valter.marcon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a AMPEZZO Piazza Zona Libera 1944 119, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 757 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 322,84 Euro, indirizzo catastale: Piazza Zona Libera 1944, 119, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ristrutturazione  
Coerenze: a nord BCNC sub.4 mapp.757-mapp.754; ad est Piazza Zona Libera 1944; a sud mapp. 768-769 tutti del F.35  
Alla unità competono in misura proporzionale i B.C.N.C. (vano scale) sub. 4 del mapp. 757 del F.35

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>178,00 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>€. 51.690,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.690,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità in corso di costruzione, risulta a disposizione della curatela dell' eredità giacente dell' esecutato.

## 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 15/11/2006 a firma di not. Romano Lepre ai nn. 47692/23088 di repertorio, iscritta il 23/11/2006 a Udine ai nn. 37962/7836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 751/1 graffato con F.35 mapp.768/1; F.35 mapp. 757/2; F.35 mapp.757/3 graffato co F.35 mapp. 768/2..

Con variazione 9.10.2007 n. UD 0452481 per ristrutturazione le suddette unità sono state soppresse ed hanno generato le unità nuove unità oggetto di pignoramento distinte al F.35 mapp. 757/5-757 /6-757/7 (oltre al B.C.N.C F.35 mapp. 757/4). A margine delle suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento in data 16.10.2009 al n.4502 di quietanza e conferma. Si rileva inoltre la Costituzione di Fondo Patrimoniale atto not. Peresson Lucia 26.7.2007, rep. 15422/6715 trascritta a Udine il 27.07.2007 n.ri 25368/15519 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per i diritti di piena proprietà in regime di separazione di beni sulle unità di cui al precedente punto. A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: in data 28.7.2015 n.ri 17175/2089 di annotazione a trascrizione inefficacia relativa ex art.2901 c.c.

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2015 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*. ai nn. 548/11515 di repertorio, iscritta il 17/02/2015 a Udine ai nn. 3054/388, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia Credito.

Importo ipoteca: 561.508,70.

Importo capitale: 280754,35.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/5

ipoteca **legale**, stipulata il 19/09/2018 a firma di Agenzie Entrate- Riscossione ai nn. 2056/11518 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Udine ai nn. 23056/3346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Avviso di Accertamento.

Importo ipoteca: 228.171,46.

Importo capitale: 114.085,73.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/5

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

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2305 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Udine ai nn. 19808/15351, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/5

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale , stipulata il 22/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario di Montebelluna ai nn. 680/2012 di repertorio, trascritta il 24/05/2012 a Udine ai nn. 11807/9004, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a F. 35 mapp. 757sub.5 e (F.35 mapp. 757 sub. 4 B.C.N.C.).

La procedura per i diritti di piena proprietà risluta contro anche \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Atto Esecutivo, stipulata il 11/10/2012 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 777/2011 di repertorio, trascritta il 23/10/2012 a Udine ai nn. 24396/18168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro cautelare preventivo ex art. 321c.c..

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/5.

A margine della suddetta trascrizione si rileva l'annotamento d.d. 7.3.2016 ai n.ri 5298/596 di revoca di decreto di sequestro preventivo

Atto Esecutivo, stipulata il 16/07/2013 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 1335/10 di repertorio, trascritta il 23/07/2013 a Udine ai nn. 16463/12570, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro cautelare preventivo ex art. 321c.c..

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/5.

A margine della suddetta trascrizione si rileva l'annotamento d.d. 7.3.2016 ai n.ri 5299/597 di revoca di decreto di sequestro preventivo

## 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:

Non trattasi di unità facente parte di un condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2005), con atto stipulato il 15/03/2005 a firma di not. Andrioli Tania di Udine ai nn. 54.702/14144 di repertorio, trascritto il 23/03/2005 a Udine ai nn. 9773/6927.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp. 751/1 graffato con F.35 mapp.768/1; F.35 mapp. 757/2; F.35 mapp.757/3 graffato co F.35 mapp. 768/2..

Con variazione 9.10.2007 n. UD 0452481 per ristrutturazione le suddette unità sono state sopresse ed hanno generato le unità nuove unità oggetto di pignoramento distinte al F.35 mapp. 757/5-757 /6-757/7 (oltre al B.C.N.C F.35 mapp. 757/4).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione di Davanzo Elisa deceduta il 19.01.1986 (dal 19/01/1986 fino al 15/03/2005), con atto stipulato il 07/09/1999 a firma di Ufficio Registro Tolmezzo ai nn. Den.77 Vol.767 di repertorio, trascritto il 27/09/1999 a Udine ai nn. 23995/16816.

In data 29.05.2024 ai n.ri 13408/10485 è stata trascritta a Udine l'accettazione tacita dell' eredità contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* a favore del \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* il tutto derivante dall' atto di C/V stipulato dal notaio Andrioli Tania in Palmanova il 15.03.2005 rep. 54702 racc. 14144, oggetto dell' ultimo titolo di provenienza.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2005/32**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 06/06/2005 con il n. 2763 di protocollo, rilasciata il 11/01/2006 con il n. 02 concessione di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp.757/5.

L'unità al grezzo risulta in corso di costruzione

Concessione Edilizia (rinnovo) N. **2005/32**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 17/03/2012 con il n. 999 di protocollo, rilasciata il 11/05/2012 con il n. 01 concessione di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp.757/5.

L'unità al grezzo risulta in corso di costruzione. La presente concessione è relativa al rinnovo della concessione edilizia originaria n.02 dell' 11.01.2006.

Denuncia Inizio Attività N. **1217/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia originaria, presentata il 20/03/2007 con il n. 1217 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F. 35 mapp. 757/5.

Unità al grezzo in corso di costruzione

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità è completamente al grezzo in corso di costruzione,

non produttiva di reddito pertanto da riaccatastare nella categoria speciale "F3" in corso di costruzione

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Do.C.Fa. con calssamento unità nella categoria "F3": €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a F. 35 mapp. 757/5.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Gli impianti non risultano eseguiti, visto lo stato grezzo dell' unità in parola

BENI IN AMPEZZO PIAZZA ZONA LIBERA 1944 119

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AMPEZZO Piazza Zona Libera 1944 119, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 757 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 322,84 Euro, indirizzo catastale: Piazza Zona Libera 1944, 119, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rsitutturazione  
Coerenze: a nord BCNC sub.4 mapp.757-mapp.754; ad est Piazza Zona Libera 1944; a sud mapp. 768-769 tutti del F.35  
Alla unità competono in misura proporzionale i B.C.N.C. (vano scale) sub. 4 del mapp. 757 del F.35

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo a Km. 20). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
campo da calcio  
municipio  
farmacie  
musei  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 km.  
autobus distante 20 Km.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell'unità completamente al grezzo, in corso di costruzione, priva di qualsiasi finitura interna se di esclude solo gli oscuri sul fronte piazza, da destinarsi a fine lavori ad abitazione. E' inserita al piano terra e primo piano del fabbricato, collocato nella piazza centrale del capoluogo, costituito complessivamente da tre unità abitative una soprastante all'altra. L'edificio nel suo insieme è stato completamente ristrutturato poco più di 15 anni orsono, con un corposo e bell' intervento che ha interessato la struttura, gli esterni e gli interni che ha permesso di ricavare tre unità abitative, di cui due perfettamente abitabili, quella in secondo e quella in terzo piano mansardato. L'edificio contiguo in lato nord con una bella cortina di fabbricati, nell'evidenziare un gradevole e ben rifinito fianco prospettante la piazza, contrappone una facciata (frontespizio) in lato sud in stato di "abbandono", per la mancanza del completamento di molti dettagli costruttivi esterni ascrivibili più che altro all'unità in parola, (copertura "focolare", poggiolo sia per struttura che per parapetto, serramenti, marciapiedi,) ma anche all'intero fabbricato, come la sistemazione dell'area esterna, completamente sterrata. La consistenza dell'unità a lavori di completamento interni ultimati prevede di ricavare la zona giorno al piano terra (cucina-focolare, sala e salotto) e la zona notte in primo piano con scala interna di collegamento (tre camere, due bagni, disimpegno e due poggioli). L'unità non sarà dotata di nessun locale di sgombero, né di posto auto, né area scoperta di pertinenza. Come indicato nel capitolo dedicato, si precisa che la planimetria catastale prevede già la consistenza a lavori di completamento ultimati, come da progetto assentito, contrariamente allo stato e grado evidenziato.

Le principali caratteristiche costruttive sono pertanto riferite alla sola parte strutturale ed esterna, in relazione alla mancanza di qualsiasi finitura interna, che si possono così riassumere: muratura in pietrame consolidata; solai di piano in legno consolidati; copertura a falde inclinate in legno; facciata

fronte piazza intonacata e tinteggiata, le altre in pietra a vista.

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità, a fronte della recente ristrutturazione si presenta in più che buono stato di conservazione, salvo quanto detto per la facciata in lato sud (frontespizio). L'unità invece come più volte sopra indicato è al grezzo, interamente da completare.

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
Alloggio PT-1	178,00	x	100 %	= 178,00
<b>Totale:</b>	<b>178,00</b>			<b>178,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Anno 2024 - Semestre 1

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame rispetto al borsino è il target "abitazioni di tipo economico" a fronte dello stato grezzo dell'unità, riferibile quindi alla sola struttura. Infatti la differenza tra una unità di tipo "economico" e una di tipo "civile", la fanno solo le finiture che come più volte indicato non sono presenti per l'unità in parola. Considerato quanto enunciato, il borsino evidenzia per le "abitazioni di tipo economico" un prezzo di S.E.L. tra euro 520 e 780 al mq. Tenuto presente del buon stato e grado del fabbricato, (recente ristrutturazione), si ritiene di assumere a comparazione il prezzo massimo rappresentato dal borsino, ridotto del 50% per lo stato grezzo che l'unità presenta, pertanto pari a €/mq. 390,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,00 x 390,00 = **69.420,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% per assenza garanzia vizi	-17.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 52.190,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 52.190,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	178,00	0,00	52.190,00	52.190,00
				<b>52.190,00 €</b>	<b>52.190,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattasi di unità posta in vendita per l'intera quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 51.690,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 51.690,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a AMPEZZO Piazza Zona Libera 1944 119, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,58 ml..Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 757 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 161,42 Euro, indirizzo catastale: Piazza Zona Libera 1944,119, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ristrutturazione  
Coerenze: a nord BCNC sub.4 mapp.757-mapp.754; ad est Piazza Zona Libera 1944; a sud mapp. 768-769 tutti del F.35  
Alla unità competono in misura proporzionale i B.C.N.C (vano scale) sub.4 del mapp.757 del F.35

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,00 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>€. 65.205,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.205,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità completamente arredata, risulta a disposizione dell'eredità giacente dell' esecutato

### 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 **giudiziale**, stipulata il 16/08/2011 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 2265 di repertorio, iscritta il 26/01/2012 a Udine ai nn. 2501/252, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 696.676,22.

Importo capitale: 350.000,00.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 756/6

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2006 a firma di not. Romano Lepre ai nn. 47692/23088 di repertorio, iscritta il 23/11/2006 a Udine ai nn. 37962/7836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 751/1 graffato con F.35 mapp.768/1; F.35 mapp. 757/2; F.35 mapp.757/3 graffato co F.35 mapp. 768/2.

Con variazione 9.10.2007 n. UD 0452481 per ristrutturazione le suddette unità sono state soppresse ed hanno generato le unità nuove unità oggetto di pignoramento distinte al F.35 mapp. 757/5-757/6-757/7 (oltre al B.C.N.C F.35 mapp. 757/4). A margine delle suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento in data 16.10.2009 al n.4502 di quietanza e conferma Costituzione di Fondo Patrimoniale atto not. Peresson Lucia 26.7.2007, rep. 15422/6715 trascritta a Udine il 27.07.2007 n.ri 25368/15519 a favore di

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

per i diritti di piena proprietà in regime di separazione di beni sulle unità di cui al precedente punto. A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: in data 28.7.2015 n.ri 17175/2089 di annotazione a trascrizione inefficacia relativa ex art.2901 c.c.

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 548/11515 di repertorio, iscritta il 17/02/2015 a Udine ai nn. 3054/388, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia Credito.

Importo ipoteca: 561.508,70.

Importo capitale: 280754,35.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/6

ipoteca **legale**, stipulata il 19/09/2018 a firma di Agenzie Entrate- Riscossione ai nn. 2056/11518 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Udine ai nn. 23056/3346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Avviso di Accertamento.

Importo ipoteca: 228.171,46.

Importo capitale: 114.085,73.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/6

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

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2305 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Udine ai nn. 19808/15351, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/6

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale , stipulata il 22/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario di Montebelluna ai nn. 680/2012 di repertorio, trascritta il 24/05/2012 a Udine ai nn. 11807/9004, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a F. 35 mapp. 757sub. 6 e (F.35 mapp. 757 sub. 4 B.C.N.C.).

La procedura per i diritti di piena proprietà risluta contro anche \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

Atto Esecutivo, stipulata il 11/10/2012 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 777/2011 di repertorio, trascritta il 23/10/2012 a Udine ai nn. 24396/18168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro cautelare preventivo ex art. 321c.c..

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/6.

A margine della suddetta trascrizione si rileva l'annotamento d.d. 7.3.2016 ai n.ri 5298/596 di revoca di decreto di sequestro preventivo

Atto Esecutivo, stipulata il 16/07/2013 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 1335/10 di repertorio, trascritta il 23/07/2013 a Udine ai nn. 16463/12570, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro cautelare preventivo ex art. 321c.c..

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/6.

A margine della suddetta trascrizione si rileva l'annotamento d.d. 7.3.2016 ai n.ri 5299/597 di revoca di decreto di sequestro preventivo

## 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:

Non trattasi di unità inserita in condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2005), con atto stipulato il 15/03/2005 a firma di not. Andrioli Tania di Udine ai nn. 54.702/14144 di

repertorio, trascritto il 23/03/2005 a Udine ai nn. 9773/6927.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp. 751/1 graffato con F.35 mapp.768/1; F.35 mapp. 757/2; F.35 mapp.757/3 graffato co F.35 mapp. 768/2..

Con variazione 9.10.2007 n. UD 0452481 per ristrutturazione le suddette unità sono state soppresse ed hanno generato le unità nuove unità oggetto di pignoramento distinte al F.35 mapp. 757/5-757/6-757/7 (oltre al B.C.N.C F.35 mapp. 757/4).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto stipulato il 07/09/1999 a firma di Ufficio Registro Tolmezzo ai nn. Den.77 Vol.767 di repertorio, trascritto il 27/09/1999 a Udine ai nn. 23995/16816.

In data 29.05.2024 ai n.ri 13408/10485 è stata trascritta a Udine l'accettazione tacita dell' eredità contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

, il tutto derivante dall' atto di C/V stipulato dal notaio Andrioli Tania in Palmanova il 15.03.2005 rep. 54702 racc. 14144, oggetto dell' ultimo titolo di provenienza.

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

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

Concessione Edilizia N. **2005/32**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 06/06/2005 con il n. 2763 di protocollo, rilasciata il 11/01/2006 con il n. 02 concessione di protocollo, agibilità del 15/10/2007 con il n. 32/2005 - prot. 4475/4410 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp.757/6.

Concessione Edilizia (rinnovo) N. **2005/32**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 17/03/2012 con il n. 999 di protocollo, rilasciata il 11/05/2012 con il n. 01 concessione di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp.757/6.

La presente concessione è relativa al rinnovo della concessione edilizia originaria n.02 dell' 11.01.2006.

Denuncia Inizio Attività N. **1217/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia originaria, presentata il 20/03/2007 con il n. 1217 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F. 35 mapp. 757/6

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a F. 35 mapp. 757/6.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche risultano agli atti del Comune allegate alla richiesta del certificato di agibilità delle unità.

BENI IN AMPEZZO PIAZZA ZONA LIBERA 1944 119

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AMPEZZO Piazza Zona Libera 1944 119, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,58 ml..Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 757 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 161,42 Euro, indirizzo catastale: Piazza Zona Libera 1944,119, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ristrutturazione  
Coerenze: a nord BCNC sub.4 mapp.757-mapp.754; ad est Piazza Zona Libera 1944; a sud mapp. 768-769 tutti del F.35  
Alla unità competono in misura proporzionale i B.C.N.C (vano scale) sub.4 del mapp.757 del F.35

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo a Km. 20). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
campo da calcio  
municipio  
farmacie  
musei  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 Km.  
autobus distante Km. 20



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell' unità abitativa in secondo piano del fabbricato collocato nella piazza centrale del capoluogo, costituito complessivamente da tre unità abitative una soprastante all' altra. L'edificio nel suo insieme è stato completamente ristrutturato poco più di 15 anni orsono, con un corposo e bell' intervento che ha interessato la struttura, gli esterni e gli interni che ha permesso di ricavare tre unità abitative, di cui due perfettamente abitabili, quella in parola e quella soprastante in terzo piano mansardato. L'edificio contiguo in lato nord con una bella cortina di fabbricati, nell' evidenziare un gradevole e ben rifinito fianco prospettante la piazza, contrappone una facciata (frontespizio) in lato sud in stato di "abbandono", per la mancanza del completamento di molti dettagli costruttivi esterni ascrivibili più che altro all' unità in PT-1, (copertura "focolare", poggiolo sia per struttura che per parapetto, serramenti, marciapiedi,) ma anche all' intero fabbricato, come la sistemazione dell' area esterna, completamente sterrata. L'unità non risulta dotata di nessun locale di sgombero e/o ripostiglio, ne di posto auto, ne di area scoperta di pertinenza .

Le principali caratteristiche costruttive si possono così riassumere, struttura ed esterni : muratura in pietrame consolidata; solai di piano in legno consolidati; copertura a falde inclinate in legno; facciata fronte piazza intonacata e tinteggiata, le altre in pietra a vista; finiture: pavimenti in legno escluso bagno in piastrelle; intonaci al civile tinteggiati; porte interne in legno; serramenti di finestre in legno vetrocamera dotati di oscuri in legno; davanzali in legno; riscaldamento con caldaia nella cucina a metano con corpi radianti metallici; impianto elettrico sottomalta, coibentazione interna;

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità, a fronte della recente ristrutturazione si presenta in più che buono stato di conservazione, salvo quanto detto per la facciata in lato sud (frontespizio). L'unità visto il buon grado di finitura e la limitata occupazione si trova in un ottimo stato di conservazione. Il

vano scale comune tra le unità, interamente in legno presenta un bel colpo d'occhio. Non sono presenti ausili di sollevamento persone ai piani. Il servoscala già presente per l'accessibilità alla unità al secondo è stato rimosso.

## 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
Alloggio Secondo piano	84,00	x	100 %	=	84,00
<b>Totale:</b>	<b>84,00</b>				<b>84,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI anno 2024 - Semestre 1

Descrizione: abitazioni di tipo civile

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame considerato il buon grado delle finiture dell' unità, riconducibile ad un target di "abitazioni di tipo civile" in stato conservativo normale, evidenzia un prezzo di S.E.L. tra euro 650 e 900 al mq. Tenuto presente del buon stato e grado del fabbricato e di quello ottimo dell' unità, nonchè del giusto taglio delle dimensioni, nonostante la mancanza di locali di sgombero/ripostigli, si ritiene di assumere a comparazione il prezzo massimo rappresentato dal borsino, ulteriormente aumentato del 15% pari ad € 1.035,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.035,00 = **86.940,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 25% per assenza garanzia vizi	-21.735,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.205,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.205,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	0,00	65.205,00	65.205,00
				<b>65.205,00 €</b>	<b>65.205,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattasi di vendita dell' intera quota di proprietà.

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: **€. 65.205,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**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: **€. 65.205,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2023

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a AMPEZZO Piazza Zona Libera 1944 119, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 220/370 ml..Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 757 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 184,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Zona Libera 1944, 119, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ristrutturazione  
Coerenze: a nord BCNC sub.4 mapp.757-mapp.754; ad est Piazza Zona Libera 1944; a sud mapp. 768-769 tutti del F.35  
Alla unità competono in misura proporzionale i B.C.N.C. (vano scale) sub.4 del mapp.757 del F.35.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,00 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>€. 63.855,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.855,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità, completamente arredata risulta a disposizione della curatela dell'eredità giacente dell'esecutato

### 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 15/11/2006 a firma di not. Romano Lepre ai nn. 47692/23088 di repertorio, iscritta il 23/11/2006 a Udine ai nn. 37962/7836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 315.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 751/1 graffato con F.35 mapp.768/1; F.35 mapp. 757/2; F.35 mapp.757/3 graffato co F.35 mapp. 768/2..

Con variazione 9.10.2007 n. UD 0452481 per ristrutturazione le suddette unità sono state soppresse ed hanno generato le unità nuove unità oggetto di pignoramento distinte al F.35 mapp. 757/5-757 /6-757/7 (oltre al B.C.N.C F.35 mapp. 757/4). A margine delle suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento in data 16.10.2009 al n.4502 di quietanza e conferma Costituzione di Fondo Patrimoniale atto not. Peresson Lucia 26.7.2007, rep. 15422/6715 trascritta a Udine il 27.07.2007 n.ri 25368/15519 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

per i diritti di piena proprietà in regime di separazione di beni sulle unità di cui al precedente punto. A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: in data 28.7.2015 n.ri 17175/2089 di annotazione a trascrizione inefficacia relativa ex art.2901 c.c.

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 548/11515 di repertorio, iscritta il 17/02/2015 a Udine ai nn. 3054/388, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia Credito.

Importo ipoteca: 561.508,70.

Importo capitale: 280754,35.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/7

ipoteca **legale**, stipulata il 19/09/2018 a firma di Agenzie Entrate- Riscossione ai nn. 2056/11518 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a Udine ai nn. 23056/3346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Avviso di Accertamento.

Importo ipoteca: 228.171,46.

Importo capitale: 114.085,73.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/08/2011 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 2265 di repertorio, iscritta il 26/01/2012 a Udine ai nn. 2501/252, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 696.676,22.

Importo capitale: 350.000,00.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 756/7

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

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2305 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Udine ai nn. 19808/15351, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/7

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale , stipulata il 22/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario di Montebelluna ai nn. 680/2012 di repertorio, trascritta il 24/05/2012 a Udine ai nn. 11807/9004, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a F. 35 mapp. 757 sub. 7 e (F.35 mapp. 757 sub. 4 B.C.N.C.).

La procedura per i diritti di piena proprietà risluta contro anche \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Atto Esecutivo, stipulata il 11/10/2012 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 777/2011 di repertorio, trascritta il 23/10/2012 a Udine ai nn. 24396/18168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro cautelare preventivo ex art. 321c.c..

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/7.

A margine della suddetta trascrizione si rileva l'annotamento d.d. 7.3.2016 ai n.ri 5298/596 di revoca di decreto di sequestro preventivo

Atto Esecutivo, stipulata il 16/07/2013 a firma di Tribunale di Tolmezzo ai nn. 1335/10 di repertorio, trascritta il 23/07/2013 a Udine ai nn. 16463/12570, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sequestro cautelare preventivo ex art. 321c.c..

La formalità è riferita solamente a F.35 mapp. 757/7.

A margine della suddetta trascrizione si rileva l'annotamento d.d. 7.3.2016 ai n.ri 5299/597 di revoca di decreto di sequestro preventivo

## 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:

Non trattasi di unità inserita in condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2005), con atto stipulato il 15/03/2005 a firma di not. Andrioli Tania di Udine ai nn. 54.702/14144 di

repertorio, trascritto il 23/03/2005 a Udine ai nn. 9773/6927.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp. 751/1 graffato con F.35 mapp.768/1; F.35 mapp. 757/2; F.35 mapp.757/3 graffato co F.35 mapp. 768/2..

Con variazione 9.10.2007 n. UD 0452481 per ristrutturazione le suddette unità sono state soppresse ed hanno generato le unità nuove unità oggetto di pignoramento distinte al F.35 mapp. 757/5-757/6-757/7 (oltre al B.C.N.C F.35 mapp. 757/4).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione di Davanzo Elisa deceduta il 19.01.1986 (dal 19/01/1986 fino al 15/03/2005), con atto stipulato il 07/09/1999 a firma di Ufficio Registro Tolmezzo ai nn. Den.77 Vol.767 di repertorio, trascritto il 27/09/1999 a Udine ai nn. 23995/16816.

In data 29.05.2024 ai n.ri 13408/10485 è stata trascritta a Udine l'accettazione tacita dell' eredità contro

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

, il tutto derivante dall' atto di C/V stipulato dal notaio Andrioli Tania in Palmanova il 15.03.2005 rep. 54702 racc. 14144, oggetto dell' ultimo titolo di provenienza.

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

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

Concessione Edilizia N. **2005/32**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 06/06/2005 con il n. 2763 di protocollo, rilasciata il 11/01/2006 con il n. 02 concessione di protocollo, agibilità del 15/10/2007 con il n. 32/2005 - prot. 4475/4410 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp.757/7

Concessione Edilizia (rinnovo) N. **2005/32**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 17/03/2012 con il n. 999 di protocollo, rilasciata il 11/05/2012 con il n. 01 concessione di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.35 mapp.757/7.

La presente concessione è relativa al rinnovo della concessione edilizia originaria n.02 dell' 11.01.2006.

Denuncia Inizio Attività N. **1217/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia originaria, presentata il 20/03/2007 con il n. 1217 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F. 35 mapp. 757/7

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a F. 35 mapp. 757/6.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche risultano agli atti del Comune allegate alla richiesta del certificato di agibilità delle unità.

BENI IN AMPEZZO PIAZZA ZONA LIBERA 1944 119

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AMPEZZO Piazza Zona Libera 1944 119, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 220/370 ml..Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 757 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 184,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Zona Libera 1944, 119, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ristrutturazione

Coerenze: a nord BCNC sub.4 mapp.757-mapp.754; ad est Piazza Zona Libera 1944; a sud mapp. 768-769 tutti del F.35

Alla unità competono in misura proporzionale i B.C.N.C. (vano scale) sub.4 del mapp.757 del F.35.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo a Km. 20). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
campo da calcio  
municipio  
musei  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 Km.  
autobus distante 20 km.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell'unità abitativa in terzo piano mansardato del fabbricato collocato nella piazza centrale del capoluogo, costituito complessivamente da tre unità abitative una soprastante all'altra. L'edificio nel suo insieme è stato completamente ristrutturato poco più di 15 anni orsono, con un corposo e bell' intervento che ha interessato la struttura, gli esterni e gli interni che ha permesso di ricavare tre unità abitative, di cui due perfettamente abitabili, quella in parola e quella soprastante in terzo piano mansardato. L'edificio contiguo in lato nord con una bella cortina di fabbricati, nell'evidenziare un gradevole e ben rifinito fianco prospettante la piazza, contrappone una facciata (frontespizio) in lato sud in stato di "abbandono", per la mancanza del completamento di molti dettagli costruttivi esterni ascrivibili più che altro all'unità in PT-1, (copertura "focolare", poggiolo sia per struttura che per parapetto, serramenti, marciapiedi,) ma anche all'intero fabbricato, come la sistemazione dell'area esterna, completamente sterrata. La consistenza dell'unità è rappresentata da un minialloggio (cucina-soggiorno, due camere, piccolo bagno e poggiolo in lato sud). L'unità non risulta dotata di nessun locale di sgombero e/o ripostiglio, né di posto auto, né di area scoperta di pertinenza.

Le principali caratteristiche costruttive si possono così riassumere, *struttura ed esterni* : muratura in pietrame consolidata; solai di piano in legno consolidati; copertura a falde inclinate in legno; facciata fronte piazza intonacata e tinteggiata, le altre in pietra a vista; *finiture*: pavimenti in legno escluso bagno in piastrelle; rivestimento copertura in bel legno a vista; intonaci al civile tinteggiati; porte interne in legno; serramenti di finestre in legno vetrocamera dotati di oscuri in legno; davanzali in legno; riscaldamento con caldaia nella cucina a metano con corpi radianti metallici; impianto elettrico sottomalta, coibentazione interna;

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità, a fronte della recente ristrutturazione si presenta in più che

buono stato di conservazione, salvo quanto detto per la facciata in lato sud (frontespizio). L'unità visto il buon grado di finitura e la limitata occupazione si trova in un ottimo stato di conservazione. Il vano scale comune tra le unità, interamente in legno presenta un bel colpo d'occhio. Non sono presenti ausili di sollevamento persone ai piani. Il servoscala già presente per l'accessibilità alla unità al secondo è stato rimosso.

## 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
Alloggio terzo piano	86,00	x	100 %	=	86,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>86,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Anno 2024 - Semestre 1

Descrizione: abitazioni di tipo civile

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame considerato il buon grado delle finiture dell' unità, riconducibile ad un target di "abitazioni di tipo civile" in stato conservativo normale, evidenzia un prezzo di S.E.L. tra euro 650 e 900 al mq. Tenuto presente del buon stato e grado del fabbricato e di quello ottimo dell' unità, nonché del giusto taglio delle dimensioni, nonostante la mancanza di locali di sgombero/ripostigli, si ritiene di assumere a comparazione il prezzo massimo rappresentato dal borsino, ulteriormente aumentato del 10% pari ad €. 990,00 al mq. (5% inferiore al prezzo unitario dell' unità in secondo piano, dovuto al superiore livello di piano senza ascensore, ma anche più accattivante in mansarda di buona altezza).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 990,00 = **85.140,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 25% per assenza garanzia vizi	-21.285,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 63.855,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 63.855,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	0,00	63.855,00	63.855,00
				<b>63.855,00 €</b>	<b>63.855,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattasi di vendita intera quota di proprietà

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: €. 63.855,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 63.855,00

data 25/10/2024

il tecnico incaricato

Valter Marcon

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)