



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIGANTESCO dott.ssa RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

COVEG S.r.l. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BATTISTA DE PRATO

CF: DPRGNN78D19L195A
con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1
telefono: 0039043367487
email: giovanni@studiodoprato.it
PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it

Firmato digitalmente da

GIOVANNI BATTISTA DE PRATO

CN = DE PRATO GIOVANNI BATTISTA
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone artigianale** a LATISANA via Lignano Nord 155, della superficie commerciale di **1.564,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un insieme di fabbricati utilizzati a serre e accessori delle stesse costituiti tutti del solo piano terra. Più precisamente trattasi di due serre simili e adiacenti delle dimensioni in pianta di mt.39 x 9, oltre ad altra minore e attigua, della stessa lunghezza ma metà della larghezza (mt.4,50). L'altra metà di quest'ultima risulta demolita. Quindi altro capannone delle dimensioni in pianta di circa mt.20,40 x 14,40 con adiacenti manufatti sempre a solo piano terra adibiti a negozio per la vendita delle piante e a magazzino deposito oltre a tettoia aperta. Le superfici di quest'ultimi risultano di circa mq.176 oltre alla tettoia aperta di circa mq.30. La struttura di tutti questi manufatti risulta costituita da elementi metallici con tamponamenti laterali costituiti da lastre di plexiglas ad eccetto una parte delle pareti del capannone realizzate unvece in blocchi di c.l.s. La copertura del citato capannone risulta in lastre di eternit. Anche la copertura del tutto, in particolare a due falde per le due serre, unica per la serra minore e ad arco per il capannone, è costituita da elementi metallici con copertura in lastre di plexiglass. Il compendio comprende anche due terreni uno in lato Sud e l'altro in lato Nord diviso però dal Lotto 2 costituente la vicina abitazione. Esiste un impianto di innaffiamento e di riscaldamento ma non è stato possibile verificarne l'efficienza. Si segnala in particolare che sul terreno in lato Nord esiste un capannone abusivo, con struttura metallica a forma semicircolare. Esistono addossati ai principali anche semplici e precari accessori, di limitate dimensioni, che potranno essere facilmente demoliti. Il tutto è adiacente alla strada regionale 354.

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

- foglio 23 particella 285 (catasto terreni), superficie 650, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con m.354, 283, 150e 284, mappali sempre del F.23
l'immobile è stato trasportato al Catasto Fabbricati ma la pratica non è mai stata completata con la presentazione della necessaria DOCFA
- foglio 23 particella 284 (catasto terreni), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i 354, 285, 1621 e 161, mappali sempre del F.23
l'immobile è stato trasportato al Catasto Fabbricati ma la pratica non è mai stata completata con la presentazione della necessaria DOCFA
- foglio 23 particella 286 (catasto terreni), piano: Terra, derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con m.244, 354, 284, 285, 283 e 150, mappali sempre del F.23
l'immobile è stato trasportato al Catasto Fabbricati ma la pratica non è mai stata completata con la presentazione della necessaria DOCFA
- foglio 23 particella 244 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 562,42 Euro, indirizzo catastale: via Lignano Nord, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 285 e 286 mappali sempre del F.23

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1992.

A.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, superficie 3000, deduzione C32, reddito agrario 17,04 €, reddito dominicale 28,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da c/v
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 284, 162 e altro foglio di mappa, mappali sempre del F.23
Terreno adiacente in lato Sud al compendio immobiliare di cui al presente Lotto, ricadente in zona classificata agricola dal P.R.G.C.

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, superficie 7820, deduzione C32, reddito agrario 44,43 €, reddito dominicale 75,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da c/v
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 149, 151, canale e m.283 mappali sempre del F.23
Terreno adiacente in lato Nord al compendio immobiliare di cui al presente Lotto, ricadente essenzialmente in zona classificata agricola e parte in zona commerciale dal P.R.G.C.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.564,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	177,94 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 350.307,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.700,00
Data della valutazione:	28/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate la stessa, riferisce con E mail del 02/11/2022 che non risultano registrati a nome degli esecutati contratti di locazione attivi sugli immobili in esecuzione

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2004 a firma di Notaio Alessandro Delfino , iscritta il 01/10/2004 a UDINE ai nn. 31083/5480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340.000.

Importo capitale: 170.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.248 e nel F.23 con i m.150, 161, 191, 249, 250 e al C.F. nel F.23 con il m.244.

Il primo intestato quali terzi datori di ipoteca e il terzo quale esecutato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/01/2008 a firma di Notaio Giusi Rocco ai nn. 17.545 di repertorio, iscritta il 22/01/2008 a UDINE ai nn. 1806/275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 70.000.

La formalità è riferita solamente a immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.248 e nel F.23 con i m.150, 161, 191, 249, 250 e al C.F. nel F.23 con il m.244.

Il primo quale intestato e gli altri due quali terzi datori di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/06/2022 a UDINE ai nn. 16205/12127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.283 e nel F.23 con i m.150, 285, 286, 161, 284e al C.F. nel F.23 con il m.244.

Il primo quale intestato e gli altri due quali terzi datori di ipoteca

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

comparsa di costituzione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione nella procedura esecutiva.

In data 19/01/2023 la costituita depositava la comparsa di costituzione sopraccitata

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:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima ed è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/1991), con atto stipulato il 08/10/1991 a firma di Notaio PALMEGIANO ai nn. 78563 di repertorio, registrato

il 22/10/1991 a Latisana ai nn. 69 Atti Priv., trascritto il 17/10/1991 a UDINE ai nn. 21908/16134.
Il titolo è riferito solamente a agli immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.150, 285, 286, 161, 284 e al C.F. nel F.23 con il m.244

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1971 fino al 08/10/1991), con atto stipulato il 31/08/1971 a firma di Notaio CIPOLLA ai nn. 11354/6806 di repertorio, registrato il 20/09/1971 a Latisana ai nn. 2986 Vol.50 Mod.II, trascritto il 13/09/1971 a UDINE ai nn. 21607/18945.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.23 con il m.283 (già m.150 di are 91,00) oltre al m.161 e 191 (ora 284) presenti nel Lotto 1.

Immobile distinto nel F.23 con il m.150 di are 78,20 (ora 283) oltre al m.249 (ora 285), 250 (ora 286), 161 e 191 (ora 284), presenti nel Lotto 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1775, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di 4 serre, rilasciata il 16/12/1976 con il n. 1775 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alla costruzione delle serre.

L'autorizzazione era subordinata alla autorizzazione dell'ANAS

Concessione edilizia N. 1363, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone-tettoia ad uso preparazione di piante in vaso e deposito per la floricoltura e la sostituzione di una serra, presentata il 31/03/1982 con il n. 3902 di protocollo, rilasciata il 23/06/1982 con il n. 1363 di protocollo, agibilità del 11/04/1983 con il n. 873 di protocollo.

Viene prescritta l'autorizzazione da parte dell'ANAS che, con il rilascio dell'Autorizzazione dell'uso da parte del Comune si ritiene concessa o comunque superata

Concessione edilizia N. 1495, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione di n.4 esistenti e deteriorate da calamità atmosferiche, presentata il 04/05/1983, rilasciata il 23/05/1983 con il n. 1495 di protocollo, agibilità del 12/06/1984 con il n. 905 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 3944/189, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/02/1986 con il n. 3944/189 di protocollo.

Segue alla pratica la Concessione Edilizia successiva che richiama il presente condono edilizio per il quale risulta pagata per l'intero l'oblazione dovuta in c/c postale, boll. n.12 del 26/03/1986 uff. Postale di Latisana, come riportato nell'atto di c/v del notaio Palmigiano Giovanni del 08/10/1991 rep.78563/21216 reg. a Latisana il 22/10/1991 al n.691 Mod. 2V.

Concessione edilizia N. 2609, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione capannone, demolizione e sostituzione di serre e demolizione di fabbricati esistenti, presentata il 30/11/1991 con il n. 15597 di protocollo, rilasciata il 12/02/1992 con il n. 2609 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Quest'ultima concessione dovrebbe riassorbire anche la precedente domanda di condono probabilmente definita come dalla richiesta del Comune del 15/07/1996 prot.3277 anche il pagamento dell'oblazione riportato alle note aggiuntive della stessa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera modificato con variante generale n.13 del 16/03/2012 e n.14 del 22/03/2012 e successive, l'immobile ricade in zona H3 insediamenti commerciali e E6 aree agricole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: essenzialmente gli immobili rispecchiano le pratiche edilizie presentate ad eccetto del capannone che ricadrebbe sul terreno distinto in mappa nel f.23 con il m.150

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del capannone abusivo e trasporto degli elementi di risulta ad apposita discarica autorizzata: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni per la demolizione

Questa situazione è riferita solamente a al capannone a forma curva realizzato con struttura metallica

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

Essenzialmente conforme alle Autorizzazioni Edilizie rilasciate salvo la realizzazione abusiva del capannone sul terreno distinto con il m.150 per il cui costo di demolizione viene preventivato nella stima

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione in mappa non rispetta esattamente la situazione degli immobili. Inoltre l'intero complesso non è identificato al Catasto Fabbricati ma solamente al catasto Terreni come Enti Urbani ad eccetto il m.244 del f.23 che però non è rappresentato comunque correttamente

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Tipo Mappale e pratica DOCFA: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: essenzialmente la costruzione abusiva di un capannone (normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

La regolarizzazione avverrà con la demolizione del manufatto il cui costo viene preventivato nella stima

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

BENI IN LATISANA VIA LIGNANO NORD 155

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a LATISANA via Lignano Nord 155, della superficie commerciale di **1.564,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un insieme di fabbricati utilizzati a serre e accessori delle stesse costituiti tutti del solo piano terra. Più precisamente trattasi di due serre simili e adiacenti delle dimensioni in pianta di mt.39 x 9, oltre ad altra minore e attigua, della stessa lunghezza ma metà della larghezza (mt.4,50). L'altra metà di quest'ultima risulta demolita. Quindi altro capannone delle dimensioni in pianta di circa mt.20,40 x 14,40 con adiacenti manufatti sempre a solo piano terra adibiti a negozio per la vendita delle piante e a magazzino deposito oltre a tettoia aperta. Le superfici di quest'ultimi risultano di circa mq.176 oltre alla tettoia aperta di circa mq.30. La struttura di tutti questi manufatti risulta costituita da elementi metallici con tamponamenti laterali costituiti da lastre di plexiglas ad eccetto una parte delle pareti del capannone realizzate invece in blocchi di c.l.s. La copertura del citato capannone risulta in lastre di eternit. Anche la copertura del tutto, in particolare a due falde per le due serre, unica per la serra minore e ad arco per il capannone, è costituita da elementi metallici con copertura in lastre di plexiglass. Il compendio comprende anche due terreni uno in lato Sud e l'altro in lato Nord diviso però dal Lotto 2 costituente la vicina abitazione. Esiste un impianto di innaffiamento e di riscaldamento ma non è stato possibile verificarne l'efficienza. Si segnala in particolare che sul terreno in lato Nord esiste un capannone abusivo, con struttura metallica a forma semicircolare. Esistono addossati ai principali anche semplici e precari accessori, di limitate dimensioni, che potranno essere facilmente demoliti. Il tutto è adiacente alla strada regionale 354.

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

- foglio 23 particella 285 (catasto terreni), superficie 650, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con m.354, 283, 150e 284, mappali sempre del F.23
l'immobile è stato trasportato al Catasto Fabbricati ma la pratica non è mai stata completata con la presentazione della necessaria DOCFA
- foglio 23 particella 284 (catasto terreni), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i 354, 285, 1621 e 161, mappali sempre del F.23
l'immobile è stato trasportato al Catasto Fabbricati ma la pratica non è mai stata completata con la presentazione della necessaria DOCFA
- foglio 23 particella 286 (catasto terreni), piano: Terra, derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con m.244, 354, 284, 285, 283 e 150, mappali sempre del F.23
l'immobile è stato trasportato al Catasto Fabbricati ma la pratica non è mai stata completata con la presentazione della necessaria DOCFA
- foglio 23 particella 244 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 562,42 Euro, indirizzo catastale: via Lignano Nord, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 285 e 286 mappali sempre del F.23

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

nella media

nella media

al di sotto della media

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
Serre edificate sul m.284 (702 x2) e 351	1.053,00	x	100 %	=	1.053,00
Capannone identificato sul m.286	280,00	x	100 %	=	280,00
area di vendita, mostra, ufficio, tettoia e pensilina	231,00	x	100 %	=	231,00
Totale:	1.564,00				1.564,00

ACCESSORI:**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, superficie 3000, deduzione C32, reddito agrario 17,04 €, reddito dominicale 28,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da c/v
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 284, 162 e altro foglio di mappa, mappali sempre del F.23
Terreno adiacente in lato Sud al compendio immobiliare di cui al presente Lotto, ricadente in zona classificata agricola dal P.R.G.C.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di mq.3000 ricadente tutto in zona agricola	3.000,00	x	1,5 %	=	45,00
Totale:	3.000,00				45,00

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, superficie 7820, deduzione C32, reddito agrario 44,43 €, reddito dominicale 75,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da c/v
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 149, 151, canale e m.283 mappali sempre del F.23
Terreno adiacente in lato Nord al compendio immobiliare di cui al presente Lotto, ricadente essenzialmente in zona classificata agricola e parte in zona commerciale dal P.R.G.C.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di mq.7820 ricadente parte in zona agricola e parte in commerciale per circa mq.1000 con soprastante capannone abusivo	7.820,00	x	1,7 %	=	132,94
Totale:	7.820,00				132,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.564,00	x	300,00	=	469.200,00
Valore superficie accessori:	177,94	x	300,00	=	53.382,00
					522.582,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 25% per garanzia assenza di vizi	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **522.582,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **522.582,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 semestre 1 e comparandole anche con i prezzi pattuiti nei contratti di c/v. Trattandosi essenzialmente di serre/capannoni che sono assimilabili come caratteristiche ai box il cui valore viene riportato nelle citate quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, il valore degli immobili viene quindi anche comparato allo stesso. Anche il valore dei due terreni attigui viene desunto dalle relative tabelle OMI tenendo presente la percentuale di area ricadente in zona commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LATISANA, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: CONTRATTI DI C/V

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	capannone artigianale	1.564,00	177,94	522.582,00	522.582,00
				522.582,00 €	522.582,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione del 30% per lo stato di vetustà e manutenzione dell'insieme	-156.775,00

156.775,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 350.307,00

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: €. 87.576,75

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 30,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 262.700,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a LATISANA via Lignano Nord 155, della superficie commerciale di **223,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato costituito dal piano terra ove sono presenti i vani accessori e dal piano 1° con i vani abitabili. La struttura risulta in c.a. e muratura con tetto a padiglione e manto in coppi. L'accesso al piano superiore avviene dall'atrio del p.t. che con una scala a rampe, in lastre di marmo, porta anche al piano superiore. Al piano terra è sita l'autorimessa anche con accesso interno oltre a dei vani accessori (c.t., vano servizi, e ripostigli). Al piano 1°, dal pinerottolo d'arrivo si accede a tutti i vani: cucina-pranzo, vano servizi e a tre camere. Ben tre ampie terrazze sono accessibili dalla cucina-soggiorno e pure 2 camere dispongo di tale accessorio. Le rifiniture sono quelle tradizionali e cioè intonaco al civile alle pareti esterne e all'interno tramezzi in forati, intonaci sempre al civile, pavimenti parte in piastrelle e parte in moquette, rivestimento del vano servizi in piastrelle, serramenti di porte e finestre in legno, impianti tecnologici sotto traccia. La situazione planimetrica esistente non rispecchia i disegni di progetto pur mantenendo il perimetro esterno progettuale. Al P.T. il vano autorimessa è stato diviso in due ricavando un corridoio e due vani accessori e pure il vano lavanderia/bagno è stato modificato con la creazione di un corridoio di disimpegno. Pure al piano superiore risultano apportate modifiche al disegno di progetto ampliando il vano servizi a scapito del previsto ripostiglio e anche l'accesso dal soggiorno ad una delle terrazze è stato modificato utilizzando una porzione del corridoio interno. Risultando rilasciata la Licenza di Abitabilità/agibilità in data 31/12/1975 e le caratteristiche dei lavori farebbero intendere che gli stessi risultano eseguiti prima di tale rilascio, queste dovrebbero intendersi tacitamente approvate. In ogni caso tali variazioni, possono essere facilmente sanate urbanisticamente trattandosi di semplici modifiche interne non strutturali. Compete al fabbricato il terreno di pertinenza esclusivo e di accesso allo stesso, attinguo alla strada regionale 354 pur frapponendosi il tutto all'interno del Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, scala unica, ha un'altezza interna di 250-280. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 530, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione

Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 150 e 285, mappali sempre del F.23

L'immobile, già accatastato come fabbricato rurale con il m.248, è stato trasportato al C.F. con tipo mappale del 22/02/2013. Non è però seguita la relativa pratica DOCFA per la sua classificazione e quindi a tutt'oggi non risulta corrispondenza con il C.T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.425,00
Data della valutazione:	28/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate la stessa, riferisce con E mail del 02/11/2022 che non risultano registrati a nome degli esecutati contratti di locazione attivi sugli immobili in esecuzione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2004 a firma di Notaio Alessandro Delfino , iscritta il 01/10/2004 a UDINE ai nn. 31083/5480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340.000.

Importo capitale: 170.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.248 e nel F.23 con i m.150, 161, 191, 249, 250 e al C.F. nel F.23 con il m.244.

I primi intestati quali terzi datori di ipoteca e il terzo quale esecutato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/01/2008 a firma di Notaio Giusi Rocco ai nn. 17.545 di repertorio, iscritta il 22/01/2008 a UDINE ai nn. 1806/275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 70.000.

La formalità è riferita solamente a immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.248 e nel F.23 con i m.150, 161, 191, 249, 250 e al C.F. nel F.23 con il m.244.

Il primo quale intestato e gli altri due quali terzi datori di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/06/2022 a UDINE ai nn. 16205/12127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili distinti al C.T. nel F.23 con i m.283 e nel F.23 con i m.150, 285, 286, 161, 284e al C.F. nel F.23 con il m.244.

Il primo quale intestato e gli altri due quali terzi datori di ipoteca

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

comparsa di costituzione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione nella procedura esecutiva.

In data 19/01/2023 la costituita depositava la comparsa di costituzione sopraccitata

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:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima ed è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni fatto salva la mancata presentazione, a seguito del decesso, della denuncia di successione della comproprietaria, madre dell'esecutato e terza debitrice d'ipoteca

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1971), con atto stipulato il 31/08/1971 a firma di Notaio CIPOLLA ai nn. 11354/6806 di repertorio, registrato il 20/09/1971 a Latisana ai nn. 2986 Vol.50 Mod.II, trascritto il 13/09/1971 a UDINE ai nn. 21607/18945. Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.23 con il m.283 (già m.248 fabbr. Rur. e m.150 di are 91,50) oltre agli immobili presenti nel Lotto 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/12/2011), registrato il 19/07/2002 a Latisana ai nn. n.211 vol.9990, trascritto il 11/11/2013 a UDINE ai nn. 23920/17498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/12/2012), registrato il 10/07/2012 a Latisana ai nn. 211/9990, trascritto il 11/11/2013 a UDINE ai nn. 23920/17498. Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.23 con il m.283 già m.248 F.R. di are 5,30 derivato dal m.150, per la quota di 1/4 al figlio e di 1/4 alla coniuge (questa già proprietaria di 1/2). Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da alcuno dei due eredi anche se la Denuncia di Successione risulta firmata dal figlio. Inoltre la coniuge del de cuius risulta deceduta in data 11/08/2016 a Latisana come da certificato rilasciato dallo stesso Comune di Latisana ed unico erede per legge è il figlio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1971 fino al 20/12/2011), con atto stipulato il 31/08/1971 a firma di Notaio CIPOLLA ai nn. 11354/6806 di repertorio, registrato il 20/09/1971 a Latisana ai nn. 2986 Vol.50 Mod.II, trascritto il 13/09/1971 a UDINE ai nn. 21607/18945.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.23 con il m.283 (già m.248 fabbr. Rur. e m.150 di are 91,50) oltre agli immobili presenti nel Lotto 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1269, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "apportare delle modifiche al fabbricato ad uso abitazione rurale di cui alla Licenza Edilizia 14.12.1970, n°849", rilasciata il 15/10/1973 con il n. 1269 di protocollo, agibilità del 31/12/1975 con il n. -- di protocollo.

Risultando rilasciata la Licenza di Abitabilità/agibilità in data 31/12/1975 e le caratteristiche dei lavori farebbero intendere che gli stessi risultano eseguiti prima di tale rilascio, queste dovrebbero intendersi tacitamente approvate. In ogni caso tali variazioni, possono essere facilmente sanate urbanisticamente trattandosi di semplici modifiche interne non strutturali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera modificato con variante generale n.13 del 16/03/2012 e n.14 del 22/03/2012 e successive,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risultando rilasciata la Licenza di Abitabilità/agibilità in data 31/12/1975 e le caratteristiche dei lavori farebbero intendere che gli stessi risultano eseguiti prima di tale rilascio, queste dovrebbero intendersi tacitamente approvate. In ogni caso tali variazioni, possono essere facilmente sanate urbanisticamente trattandosi di semplici modifiche interne non strutturali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a alle modifiche interne descritte

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pur risultando presentato il Tipo Mappale per il suo inserimento in mappa non è poi seguita la presentazione della pratica DOCFA per il suo classamento. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della pratica Catastale DOCFA previo rilievo attuale situazione e stesura planimetria: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: all'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento)

L'immobile risulta ..

Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico mancante di attestato di regolarità e quello per il riscaldamento al momento non utilizzato e per il quale non esisterebbe il certificato di prestazione energetica

BENI IN LATISANA VIA LIGNANO NORD 155

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LATISANA via Lignano Nord 155, della superficie commerciale di **223,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato costituito dal piano terra ove sono presenti i vani accessori e dal piano 1° con i vani abitabili. La struttura risulta in c.a. e muratura con tetto a padiglione e manto in coppi. L'accesso al piano superiore avviene dall'atrio del p.t. che con una scala a rampe, in lastre di marmo, porta anche al piano superiore. Al piano terra è sita l'autorimessa anche con accesso interno oltre a dei vani accessori (c.t., vano servizi, e ripostigli). Al piano 1°, dal pinerottolo d'arrivo si accede a tutti i vani: cucina-pranzo, vano servizi e a tre camere. Ben tre ampie terrazze sono accessibili dalla cucina-soggiorno e pure 2 camere dispongo di tale accessorio. Le rifiniture sono quelle tradizionali e cioè intonaco al civile alle pareti esterne e all'interno tramezzi in forati, intonaci sempre al civile, pavimenti parte in piastrelle e parte in moquette, rivestimento del vano servizi in piastrelle, serramenti di porte e finestre in legno, impianti tecnologici sotto traccia. La situazione planimetrica esistente non rispecchia i disegni di progetto pur mantenendo il perimetro esterno progettuale. Al P.T. il vano autorimessa è stato diviso in due ricavando un corridoio e due vani accessori e pure il vano lavanderia/bagno è stato modificato con la creazione di un corridoio di disimpegno. Pure al piano superiore risultano apportate modifiche al disegno di progetto ampliando il vano servizi a scapito del previsto ripostiglio e anche l'accesso dal soggiorno ad una delle terrazze è stato modificato utilizzando una porzione del corridoio interno. Risultando rilasciata la Licenza di Abitabilità/agibilità in data 31/12/1975 e le caratteristiche dei lavori farebbero intendere che gli stessi risultano eseguiti prima di tale rilascio, queste dovrebbero intendersi tacitamente approvate. In ogni caso tali variazioni, possono essere facilmente sanate urbanisticamente trattandosi di semplici modifiche interne non strutturali. Compete al fabbricato il terreno di pertinenza esclusivo e di accesso allo stesso, attiguo alla strada regionale 354 pur frapponendosi il tutto all'interno del Lotto1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, scala unica, ha un'altezza interna di 250-280. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 530, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costruzione
Coerenze: da Ovest con gli immobili distinti con i m.354, 150 e 285, mappali sempre del F.23
L'immobile, già accatastato come fabbricato rurale con il m.248 , è stato trasportato al C.F. con tipo mappale del 22/02/2013. Non è però seguita la relativa pratica DOCFA per la sua classificazione e quindi a tutt'oggi non risulta corrispondenza con il C.T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di friscaldamento al momento non utilizzato e non esiste il certificato di prestazione energetica

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media



strutture verticali: costruite in cemento armato e muratura

nella media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media



copertura: a padiglione costruita in laterocemento

nella media



scaie interne: a rampe realizzate in cemento

nella media



armato

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

rivestimento interno: posto in pareti interne realizzato in intonaco di cemento

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e moquette

al di sotto della media

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media

infissi esterni: tapparelle realizzati in plastica

al di sotto della media

infissi interni: ante realizzati in legno e vetro e metallo

nella media

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in nessuna

nella media

portone di ingresso: realizzato in legno massello

al di sotto della media

Degli Impianti:

fognatura: a perdere la reti di smaltimento è realizzata in non esistente conformità: non verificabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in non controllata conformità: non verificata

al di sotto della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non verificabile

al di sotto della media

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
Piano 1°	126,00	x	100 %	=	126,00
Piano Terra	115,00	x	80 %	=	92,00
Porticato	12,00	x	25 %	=	3,00
Terrazze	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	278,00				223,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 223,50 x 1.000,00 = 223.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 20% per lo stato di vetustà e manutenzione dell'insieme	-44.700,00
Riduzione del 25% per garanzia assenza di vizi	-55.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.925,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.925,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 semestre 1 e comparandole anche con il valore attribuito nella pratica successiva presentata nel 2012. In particolare poi si è tenuto conto della vetustà e delle condizioni manutentive dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LATISANA, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Tabelle OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	223,50	0,00	122.925,00	122.925,00
				122.925,00 €	122.925,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.425,00**

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: **€. 120.425,00**

data 28/01/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNI BATTISTA DE PRATO

Firmato digitalmente da
GIOVANNI BATTISTA DE PRATO

CN = DE PRATO GIOVANNI BATTISTA
C = IT

TRIBUNALE DI UDINEEsec. Imm. N. **127/2022**

Promossa da

- *** DATO OSCURATO***

Creditore intervenuto

- *** DATO OSCURATO***

Contro

- *** DATO OSCURATO***

Oggetto: Relazione notaio delegato al Giudice dell'Esecuzione

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il sottoscritto dott. Eligio Garelli, Notaio in Tolmezzo, delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva emarginata, **limitatamente al lotto 1 (uno)**,

espone quanto segue

1) in forza della variazione catastale presentata dal geom. De Prato Giovanni Battista in data 23 gennaio 2024 pratica n. UD0010431, i mappali 284, 285 e 286 del Foglio 23 - già censiti al Catasto Terreni come enti urbani - sono stati soppressi e uniti al mappale 244 del Foglio 23 che risulta attualmente allibrato al:

* Catasto Terreni al Foglio 23 mappale 244 ente urbano di mq 3.970, senza redditi;

* Catasto Fabbricati al Foglio 23 mappale 244 subalterno 1, categoria D/8, via Lignano Nord, piano T, Rendita Euro 1.274,10.

2) che pertanto gli immobili oggetto di vendita forzata di cui al lotto 1 (uno), di proprietà del signor *** DATO OSCURATO***, *** DATO OSCURATO***, *** DATO OSCURATO***,

hanno ora la seguente identificazione catastale:

a) unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Latisana (UD),

Foglio 23 (ventitré)

mappale 244 (duecentoquarantaquattro), sub. 1 (uno), Via Lignano Nord, n. SNC, piano T, cat. D/8, Rendita proposta ai sensi del D.M.701/94 Euro 1.274,10;

altresì censito al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 23 (ventitré), mappale 244 (duecentoquarantaquattro), ente urbano di are 3.970 mq, senza redditi, derivante dalla fusione degli originari mappali 244, 284, 285 e 286;

b) terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Latisana (UD),



Foglio 23 (ventitré)

mappale 150 (centocinquanta), SEMIN ARBOR cl. 1, mq. 7820, R.D. Euro 73,50, R.A. Euro 44,43;

mappale 161 (centosessantuno), SEMIN ARBOR cl. 1, mq. 3000, R.D. Euro 28,20, R.A. Euro 17,04.

Pertanto, all'esito di tale variazione catastale, il sottoscritto notaio delegato Garelli Eligio

ritiene

che nulla osterebbe alla vendita.

Con ossequi.

Udine, il 8 febbraio 2024.

dottor Eligio Garelli
Notaio in Tolmezzo

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

