



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L. - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Marco Peresson**

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a VENZONE Via del Ponte 6, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una abitazione e deposito sito a nord del centro del paese di Venzone in via del Ponte n.6. L'abitazione è censita con il subalterno 1 e sommariamente come rappresentata nella planimetria catastale è composta:

al piano terra da ingresso, centrale termica e cantina;

al primo piano dal soggiorno, cucina e wc;

al secondo piano da tre camere e un bagno. I piani sono collegati dalle scale interne.

In adiacenza al piano terra, dalla porta nella cantina non riportata nella planimetria catastale, si accede al deposito identificato con il sub.2 che risulta così identificato:

al piano terra da due stanze adibite a deposito e un ripostiglio. Dal deposito attrezzi si accede all'area esterna, attualmente è una piccola area dove sono cresciuti arbusti spontanei al punto che risulta di difficile percorribilità. Ha necessità di manutenzione. Dall'area esterna tramite una rampa di scale si accede alla terrazza sopra il deposito. Anche nella terrazza sono cresciuti degli arbusti che è necessario rimuovere per evitare eventuali infiltrazioni.

Le principali finiture dell'immobile sono:

il piano terra, ad esclusione dell'ingresso, è sia per il sub.1 che il sub.2 al grezzo, cemento e pareti in laterizio a vista.

Il primo piano è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate ad esclusione delle pareti del bagno e della zona cucina che sono parzialmente rivestite da piastrelle.

Il secondo piano presenta le stesse caratteristiche del primo piano. La pavimentazione delle scale e del corridoio pare fatto in quadrotti del tipo plastificato o linoleum.

I serramenti sono in legno con scuri. Hanno necessità di un'importante manutenzione al punto che è da valutare se sono recuperabili.

Sono presenti nell'abitazione dei radiatori e la caldaia. Non si garantisce il funzionamento degli stessi in quanto non utilizzati da diversi anni e la parte ha affermato che il riscaldamento avveniva attraverso delle stufe.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

In sintesi l'abitazione ha necessità di pulizia e rilevanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria constatando anche le infiltrazioni dalla copertura ed efflorescenze murarie di varia natura. Tutto il piano terra è al grezzo ad esclusione dell'ingresso.

Completano le planimetrie sub.1 e sub.2, l'area esterna identificata con il sub.4 e una piccola porzione del marciapiede identificata catastalmente con il sub.3 – vedasi elaborato planimetrico e atto di provenienza.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 868 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 328,31 Euro, indirizzo catastale: via del Ponte 6 erroneamente riportato in visura catastale come Piazzale Scuole, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: della p.lla 868: a nord con le p.lle 2479 e 869, a est e a sud con la p.lla 869e a ovest con la strada comunale.  
oltre al sub. 3 b.c.n.c. al sub. 1

#### **A.1 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 868 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: via del Ponte 6 erroneamente riportato in visura catastale come Piazzale Scuole, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: della p.lla 868: a nord con le p.lle 2479 e 869, a est e a sud con la p.lla 869e a ovest con la strada comunale.  
oltre al sub. 4 b.c.n.c. al sub. 1

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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:*

abitazione.

NON RISULTA TRASCRITTO DIRITTO DI ABITAZIONE ma vi è una sentenza che dichiara che il diritto di abitazione è a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

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 14/05/2004 a firma di notaio CAVALLO COSIMO ai nn. 41531/6733 di repertorio, iscritta il 17/05/2004 a UDINE ai nn. 15301/2709 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: EURO 210.000,00 .

Importo capitale: EURO 105.000,00 .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Venzone fg. 16 p.lla 868 sub. 1-2-3-4

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

pignoramento, stipulata il 22/02/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 301 di repertorio, trascritta il 30/03/2023 a UDINE ai nn. 5961/7703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Venzone fg. 16 p.lla 868 sub. 1-2-3-4

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

**NON VI E' LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO MANCA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2004), con atto stipulato il 14/05/2022 a firma di notaio COSIMO CAVALLO ai nn. 41530/6732 di repertorio, trascritto il 17/05/2004 a UDINE ai nn. 15300/10525.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Venzone fg. 16 p.lla 868 sub. 1-2-3-4

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1998 fino al 14/05/2004), con atto stipulato il 07/05/1998 ai nn. num.1 vol.517 di repertorio, trascritto il 08/06/1998 a UDINE ai nn. 9416/12868.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Venzone fg. 16 p.lla 868 sub. 1-2-3-4.

TESTAMENTO NOT.CAMINITI REG.TO A GEMONA IL 25/05/90 N.375

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **130**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIPRISTINO E ADEGUAMENTO ATISISMICO FABBRICATO USO DEPOSITO ATTREZZI, presentata il 24/09/1982.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Venzone fg. 16 p.lla 868

CONCESSIONE EDILIZIA N. **144**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO, presentata il 15/10/1982, rilasciata il 23/11/1982 con il n. 12839 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Venzone fg. 16 p.lla 868

**N. Pratica edilizia 10 del 1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricostruzione dell'attuale sub.1 - intervento pubblico post terremoto, agibilità del 07/12/1988.

E' un intervento pubblico post terremoto entro le mura del paese

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona B.1 di consolidamento e completamento

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub.1 è difforme dall'elaborato comunale. E' da regolarizzare, soprattutto il bagno presente al 1 piano. Al momento ci sono forometrie difformi; l'agibilità del deposito non congrua in quanto è al grezzo e non è finita per poter ottenere l'agibilità. Gli scalini esterno non sono conformi agli elaborati grafici comunali.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- forometrie, scalini esterni del deposito e abitazione - scia in sanatoria: €5.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrie catastali da rifare in quanto non conformi per alcune forometrie e destinazioni al grezzo

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione planimetrica: €2.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN VENZONE VIA DEL PONTE 6

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a VENZONE Via del Ponte 6, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una abitazione e deposito sito a nord del centro del paese di Venzone in via del Ponte n.6.

L'abitazione è censita con il subalterno 1 e sommariamente come rappresentata nella planimetria catastale è composta:

al piano terra da ingresso, centrale termica e cantina;

al primo piano dal soggiorno, cucina e wc;

al secondo piano da tre camere e un bagno. I piani sono collegati dalle scale interne.

In adiacenza al piano terra, dalla porta nella cantina non riportata nella planimetria catastale, si accede al deposito identificato con il sub.2 che risulta così identificato:

al piano terra da due stanze adibite a deposito e un ripostiglio. Dal deposito attrezzi si accede all'area esterna, attualmente è una piccola area dove sono cresciuti arbusti spontanei al punto che risulta di difficile percorribilità. Ha necessità di manutenzione. Dall'area esterna tramite una rampa di scale si accede alla terrazza sopra il deposito. Anche nella terrazza sono cresciuti degli arbusti che è necessario rimuovere per evitare eventuali infiltrazioni.

Le principali finiture dell'immobile sono:

il piano terra, ad esclusione dell'ingresso, è sia per il sub.1 che il sub.2 al grezzo, cemento e pareti in laterizio a vista.

Il primo piano è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate ad esclusione delle pareti del bagno e della zona cucina che sono parzialmente rivestite da piastrelle.

Il secondo piano presenta le stesse caratteristiche del primo piano. La pavimentazione delle scale e del corridoio pare fatto in quadrotti del tipo plastificato o linoleum.

I serramenti sono in legno con scuri. Hanno necessità di un'importante manutenzione al punto che è da valutare se sono recuperabili.

Sono presenti nell'abitazione dei radiatori e la caldaia. Non si garantisce il funzionamento degli stessi in quanto non utilizzati da diversi anni e la parte ha affermato che il riscaldamento avveniva attraverso delle stufe.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

In sintesi l'abitazione ha necessità di pulizia e rilevanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria constatando anche le infiltrazioni dalla copertura ed efflorescenze murarie di varia natura. Tutto il piano terra è al grezzo ad esclusione dell'ingresso.

Completano le planimetrie sub.1 e sub.2, l'area esterna identificata con il sub.4 e una piccola porzione del marciapiede identificata catastalmente con il sub.3 – vedasi elaborato planimetrico e atto di provenienza.

Identificazione catastale:

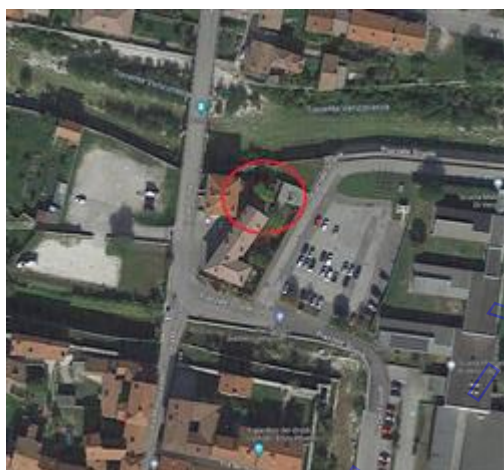
- foglio 16 particella 868 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 328,31 Euro, indirizzo catastale: via del Ponte 6 erroneamente riportato in visura catastale come Piazzale Scuole, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: della p.lla 868: a nord con le p.lle 2479 e 869, a est e a sud con la p.lla 869e a ovest con la strada comunale.  
oltre al sub. 3 b.c.n.c. al sub. 1





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare da Google Maps



Stralcio mappa catastale (fuori scala)



Sovrapposizione catasto e vista satellitare da forMaps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:

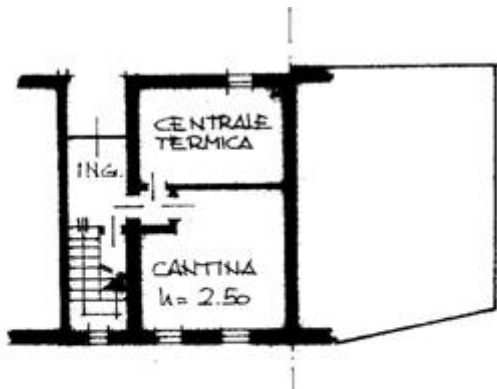
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆



luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

eccellente ★★★★★★★★  
 eccellente ★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO TERRA - PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO PRIMO - PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE



PIANTA SECONDO PIANO

PIANTA PIANO SECONDO - PLANIMETRIA CATASTALE - ABITAZIONE



porta d'ingresso in alluminio da rimuovere

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
CANTINA - PIANO TERRA	54,00	x	50 %	=	27,00

ABITAZIONE - PIANO PRIMO	54,00	x	100 %	=	54,00
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>162,00</b>				<b>135,00</b>



bagno 2 piano



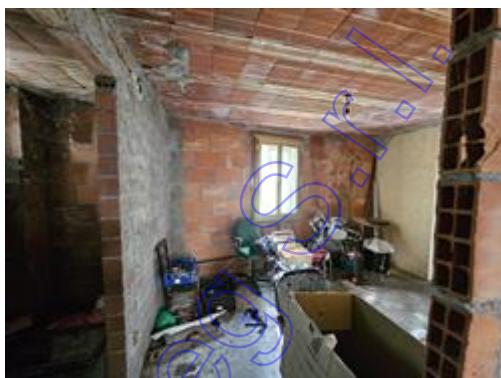
camera 2 piano



cucina



soggiorno



piano terra



centrale termica piano terra

**ACCESSORI:****cantina.**

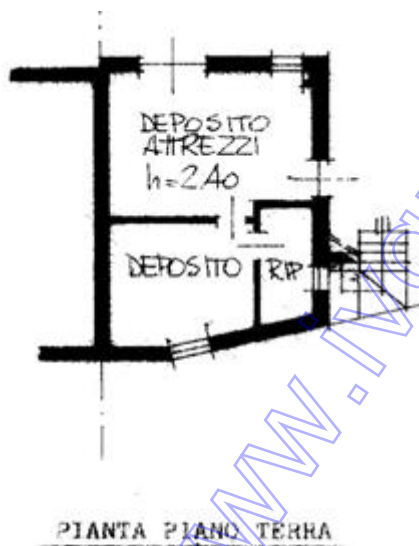
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 868 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: via del Ponte 6 erroneamente riportato in visura catastale come Piazzale Scuole, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: della p.lla 868: a nord con le p.lle 2479 e 869, a est e a sud con la p.lla 869e a ovest con la strada comunale.

oltre al sub. 4 b.c.n.c. al sub. 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO ATTREZZI	50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>25,00</b>



PIANTA PIANO TERRA - PLANIMETRIA CATASTALE - DEPOSITO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Sviluppo della valutazione

Il procedimento di stima impiegato per la valutazione del valore di mercato dei beni è di tipo sintetico-comparativo.

Sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori di compravendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati.

Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto all'immobile di stima.

Gli immobili ricercati per la comparazione sono situati nel Comune di Venzone.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di VENZONE, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	135,00	25,00	95.000,00	95.000,00
				<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.500,00**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.875,00**

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: **€. 625,00**

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

**€. 65.000,00**

data 13/12/2023

il tecnico incaricato  
Marco Peresson

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