



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

238/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Enrico Boscaro

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a BUTTRIO Via Paolo Diacono, frazione Camino, della superficie commerciale di **1.347,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La realtà in esame è costituita da una particella di terreno edificabile a fini residenziali inserita all'interno di una recente lottizzazione lungo la Via Paolo Diacono frazione Camino nel Comune di Buttrio (UD).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 1[^], superficie 1347, reddito agrario 6,26 €, reddito dominicale 12,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord viabilità stradale Fg 15 p.lla 509; a Est Fg 15 p.lla 529; a Sud Fg 11 p.lla 368; a Ovest Fg 15 p.lla 497 e salvo se altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia giacitura piana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.347,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data della valutazione:	15/07/2024

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: *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 28/05/2014 a firma di notaio E. Bergamini ai nn. 3477/2405 di repertorio, iscritta il 30/05/2014 a Udine ai nn. 11660/1532, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Buttrio Fg 15 p.lla 528

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/03/2017 a firma di Tribunale Udine ai nn. 583/2017 di repertorio, iscritta il 09/06/2017 a Udine ai nn. 13633/2196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Udine.

Importo ipoteca: 55.000,00.

Importo capitale: 36.746,76.

La formalità è riferita solamente a Comune di Buttrio Fg 15 p.lla 528 + altri beni non oggetto della presente e.i.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2019 a firma di AdE ai nn. 2417/11519 di repertorio, iscritta il 04/06/2019 a Udine ai nn. 15144/2170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 130.321,46.

Importo capitale: 65.160,73.

La formalità è riferita solamente a Comune di Buttrio Fg 15 p.lla 528

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 3651 di repertorio, trascritta il 28/11/2023 a Udine ai nn. 29693/22950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Comune di Buttrio Fg 15 p.lla 528

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/08/2001), con atto stipulato il 01/08/2001 a firma di notaio E. Morandi ai nn. 2663/1052 di repertorio, trascritto il 06/08/2001 a Udine ai nn. 22964/16934.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Buttrio Fg 15 p.la 528

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/1996 fino al 01/08/2001), con atto stipulato il 15/10/1996 a firma di notaio B. Panella ai nn. 46602/14927 di repertorio, trascritto il 16/10/1996 a Udine ai nn. 19996/14483.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Buttrio Fg 15 p.la 528

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Bp - Zone residenziali di completamento di un piano attuativo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15bis della N.T.A. ambito 1 con piano attuativo Bp - Camino. Vedere C.D.U. allegato datato 29/05/2024 n. 2180 Reg. e prot. SUE n. 383263

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUTTRIO VIA PAOLO DIACONO, FRAZIONE CAMINO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BUTTRIO Via Paolo Diacono, frazione Camino, della superficie commerciale di **1.347,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La realtà in esame è costituita da una particella di terreno edificabile a fini residenziali inserita all'interno di una recente lottizzazione lungo la Via Paolo Diacono frazione Camino nel Comune di Buttrio (UD).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 1[^], superficie 1347, reddito agrario 6,26 €, reddito dominicale 12,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord viabilità stradale Fg 15 p.lla 509; a Est Fg 15 p.lla 529; a Sud Fg 11 p.lla 368; a Ovest Fg 15 p.lla 497 e salvo se altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia giacitura piana



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto da forMaps di Stimatrix



Estratto dal PRG Comune Buttrio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreno della superficie catastale di 1.347,00 mq si trova inserito in un comparto di lottizzazione n. 22 in una zona residenziale di completamento di un piano attuativo (Bp) convenzionato nel 1980.

Terreno della forma pressochè rettangolare, con un fronte rivolto verso la strada comunale da cui ha accesso diretto, attualmente coperto da prato incolto.

Secondo il vigente P.R.G.C. una porzione della particella ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto - R5 (cfr C.D.U. allegato).



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.347,00	x	100 %	=	1.347,00
Totale:	1.347,00				1.347,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione econometrica con metodologia analitico-ricostruttiva del valore di trasformazione (vedere tabella allegata).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (**Forced Judicial Value - FJV**) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Buttrio, osservatori del mercato immobiliare Borsini FIAIP e FIMAA e Quotazioni O.M.I.

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	terreno residenziale	1.347,00	0,00	116.000,00	116.000,00
				116.000,00 €	116.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 29.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**

data 15/07/2024

il tecnico incaricato
Geom. Enrico Boscaro