



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

IVG COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ivan Paron

CF:PRNVNI72B02E473K

con studio in LATISANA (UD) via dietro Chiesa 54

telefono: 043150645

email: paron.ivan@tiscali.it

PEC: ivan.paron@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CODROIPO via Giuseppe Verdi 9, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **80,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ufficio posto al piano secondo con posto auto coperto, ricompreso in un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Codroipo.

L'ingresso carraio e pedonale avviene dalla via pubblica denominata via Giuseppe Verdi. All'ufficio si accede per mezzo di una scala e/o dell'ascensore, entrambi condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo , interno 3, scala 1, ha un'altezza interna di variabile 2,55-2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 251 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi 9 - int.3, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il mappale 251 confina da Nord in senso orario con il mappale 243, con la strada pubblica via G. Verdi e con la roggia di S. Odorico

- foglio 54 particella 251 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 19,06 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n.9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il mappale 251 confina da Nord in senso orario con il mappale 243, con la strada pubblica via G. Verdi e con la roggia di S. Odorico

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.097,50
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, avvenuta con il delegato della IVG COVEG SRL, l'immobile è nella disponibilità del debitore ed è utilizzato come ufficio.

L'unità immobiliare non è abitazione principale dell'esecutato.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione attivi per l'immobile oggetto di valutazione (vedasi allegato doc. 1.6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione agli atti e dalle successive ricerche effettuate, emerge che:

- **l'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata a seguito di atti tra vivi;**
- **non risulta trascritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale.**

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 12/06/2018 a firma di Notaio dott. Maistrello Andrea ai nn. 7918-6019 di repertorio, iscritta il 15/06/2018 a Udine ai nn. 14673-2005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 300000.

Importo capitale: €. 200000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/05/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 397/2020 di repertorio, iscritta il 12/06/2020 a Udine ai nn. 11669-1729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: €. 26.000,00.

Importo capitale: €. 22.005,50.

La formalità è riferita solamente a i beni oggetto dei LOTTI 1 e 3.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/02/2024 a firma di UFFICILE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI

UDINE ai nn. 545 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Udine ai nn. 4652-3602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.858,79

Ulteriori avvertenze:

Come emerso dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio (vedasi allegato doc. 1.5).

Si precisa che per l'immobile oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e sui materiali di costruzione e che non sono state eseguite verifiche statiche e sul funzionamento degli impianti presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto emerge dalla lettura della documentazione in atti e dalle successive verifiche, risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (dal 27/12/2001), con atto stipulato il 27/12/2001 a firma di Notaio dott. Maraspin Giorgio ai nn. 60141-12928 di repertorio, trascritto il 04/01/2002 a Udine ai nn. 269-224

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio dott. Giorgio Maraspin (dal 21/12/2001 fino al 27/12/2001), con atto stipulato il 21/12/2001 a firma di Notaio dott. Maraspin Giorgio ai nn. 60121-12917 di repertorio, trascritto il 02/01/2002 a Udine ai nn. 71-82

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da quanto emerge dal PRGC vigente, l'immobile è ubicato nel centro storico di Codroipo e ricade nella Zona Omogenea "A". E' catalogato tra i fabbricati di valore culturale, tuttavia, non risulta soggetto a vincoli dettati dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 art.10 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (vedasi allegato doc. 1.4).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla concessione edilizia n.73/99 **N. C.E. n.360/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento e restauro conservativo di fabbricato ad uso commerciale-direzionale-residenziale., presentata il 24/07/2001 con il n. prot.19125 di protocollo, rilasciata il 17/12/2001 con il n. 360/01 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 73/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento e restauro conservativo di un fabbricato ad uso commerciale - direzionale - residenziale, presentata il 04/10/1999, rilasciata il 13/01/2000 con il n. 73/99 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità **N. Pratica 28/2**, per lavori di risanamento e restauro conservativo di fabbricato ad uso commerciale-direzionale-residenziale, agibilità del 09/07/2002 con il n. 28/02 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.P.R. 23 marzo 1998)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CODROIPO VIA GIUSEPPE VERDI 9, QUARTIERE CENTRO STORICO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CODROIPO via Giuseppe Verdi 9, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **80,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ufficio posto al piano secondo con posto auto coperto, ricompreso in un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Codroipo.

L'ingresso carraio e pedonale avviene dalla via pubblica denominata via Giuseppe Verdi. All'ufficio si accede per mezzo di una scala e/o dell'ascensore, entrambi condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo , interno 3, scala 1, ha un'altezza interna di variabile 2,55-2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 251 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5

vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi 9 - int.3, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il mappale 251 confina da Nord in senso orario con il mappale 243, con la strada pubblica via G. Verdi e con la roggia di S. Odorico

- foglio 54 particella 251 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 19,06 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n.9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il mappale 251 confina da Nord in senso orario con il mappale 243, con la strada pubblica via G. Verdi e con la roggia di S. Odorico

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.



vista esterna da via G. Verdi



vista esterna da via G. Verdi



vista esterna da via G. Verdi



vista esterna da via G. Verdi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



immagine satellitare



immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

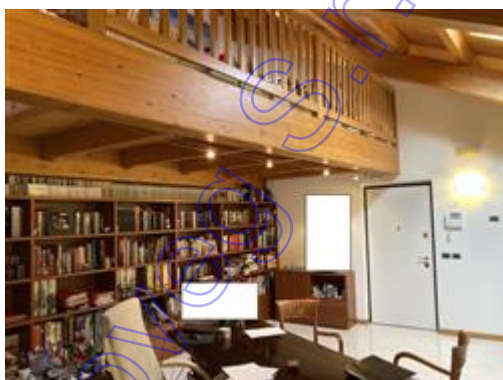
stato di manutenzione generale:

servizi:

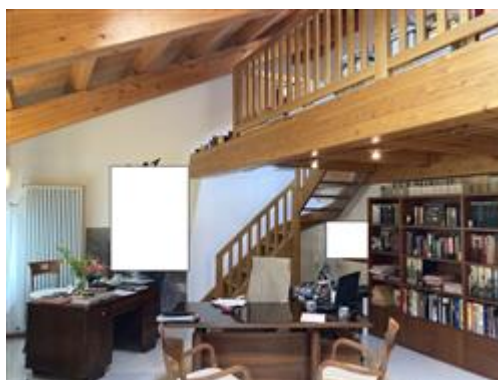


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio è composto da ingresso-studio, atrio, studio, bagno e due ballatoi, un soppalco con accesso ad una porzione del sottotetto adibito a vano tecnico. Le finiture sono quelle dell'epoca della ristrutturazione e sono date da pavimenti e parte del rivestimento del bagno in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne e serramenti esterni in legno. Il pavimento del soppalco è in legno ed i soffitti sono in travi e perline in legno a vista. Gli impianti sono posti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con radiatori e la caldaia a gas, a servizio anche degli impianti idrico-sanitario. Le utenze sono autonome. Il posto auto, con annesso ripostiglio, è situato nella corte condominiale. Buono lo stato manutentivo e conservativo delle unità immobiliari.



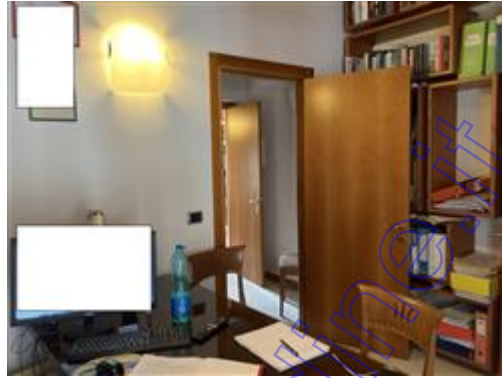
vista interni



vista interni



vista interni



vista interni



vista interni



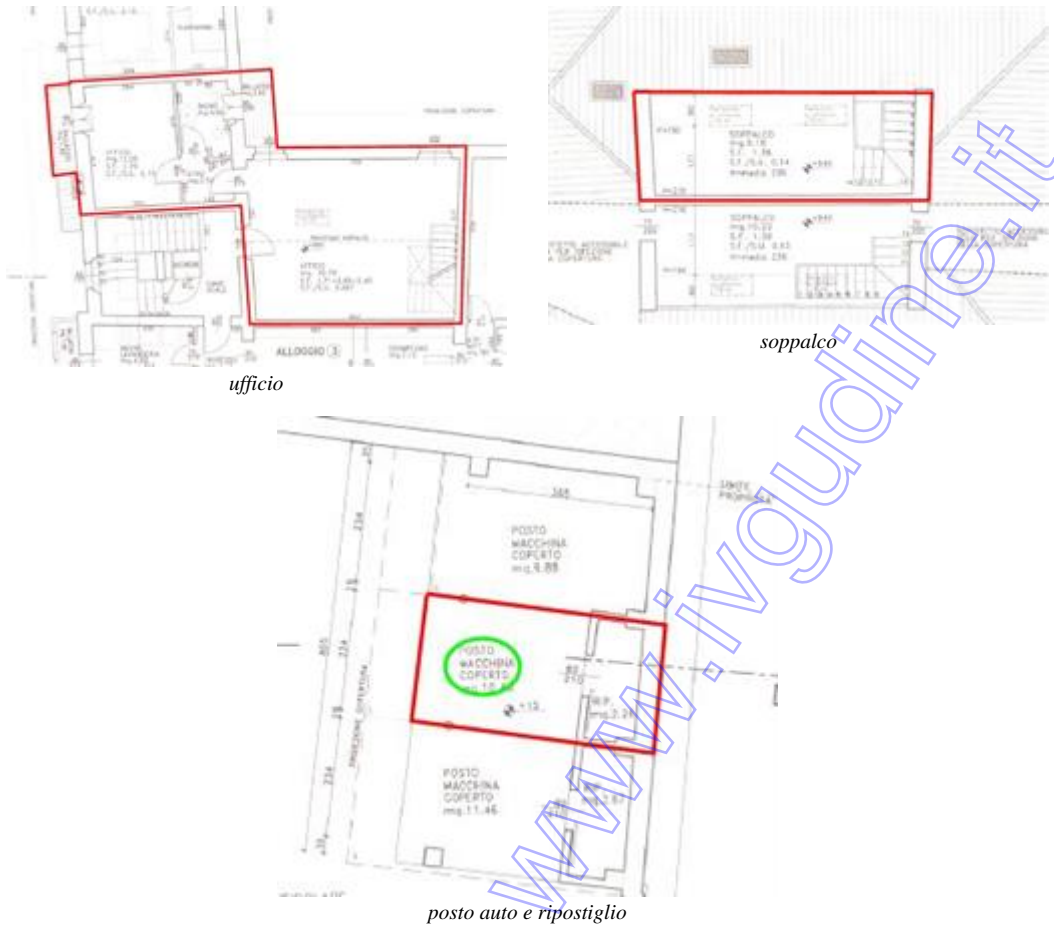
vista interni

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
ufficio	64,00	x	100 %	=	64,00
soppalco	19,00	x	40 %	=	7,60
ballatoio	3,00	x	25 %	=	0,75
posto auto e ripostiglio	12,00	x	50 %	=	6,00
sottotetto	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	105,00				80,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ufficio ristrutturato con posto auto

Indirizzo: via Roma, Codroipo

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.185,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.067,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: ufficio
 Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi, Foglio 54 , Mappale 136
 Superfici principali e secondarie: 53
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 1.132,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: ufficio
 Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi, Foglio 54, mappale 546
 Superfici principali e secondarie: 79
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 101.680,00 pari a 1.287,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: ufficio
 Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 139.500,00 pari a 1.328,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate
 Valore minimo: 780,00
 Valore massimo: 1.050,00
 Borsino immobiliare
 Valore minimo: 686,00
 Valore massimo: 969,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,10 x 1.300,00 = **104.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.130,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.130,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monoparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi/valori di mercato correnti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della piena o parziale disponibilità. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione interna, dotazioni e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, etc.) ed estrinseco (ubicazione sul territorio, zona urbanistica, destinazione fabbricati limitrofi, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che anche se non apparenti, risultano tuttavia sempre influenti nelle considerazioni finali al fine di esprimere il più probabile valore di mercato.

Nella valutazione di detto valore si prendono in esame i valori esposti in diverse banche dati, in borsini immobiliari e siti internet. Si sono tenuti in debita considerazione alcuni contratti di compravendita di unità immobiliari simili ubicate nelle vicinanze. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite presso alcune Agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Codroipo, osservatori del mercato immobiliare OMI-FIMAA-FIAIP

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	ufficio	80,10	0,00	104.130,00	104.130,00
				104.130,00 €	104.130,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non risulta divisibile.

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:

€. 104.130,00

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

€. 26.032,50

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 78.097,50**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VARMO via Villa 49, frazione Roveredo, della superficie commerciale di **330,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa singola con scoperto e annessi fabbricati accessori, ubicata nel Comune di Varmo, frazione di Roveredo. L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e soffitta, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 349 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 433,57 Euro, indirizzo catastale: via Villa 49, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 14/10/2002 Pratica n.260686 in atti dal 14/10/2002
Coerenze: il mappale 349 confina da Nord in senso orario con i mappali 68-427-70-strada pubblica-63.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 **ricovero animali.** fabbricato ante '67, eretto in blocchi di cemento e con soletta in latero-cemento e pavimentazione in battuto di cemento. Lunghezza del fabbricato ml.6,70, larghezza ml.2,10 e altezza ml. 2.10. Lo stato manutentivo e conservativo è scarso.

A.2 **altro fabbricato,** composto da piano terra e primo. presumibilmente fabbricato ante '67, realizzato in blocchi di cemento, solaio di interpiano in laterocemento e copertura con travi in legno uso fiume. Lunghezza ml.10,20, larghezza ml. 5,40, altezza ml.7,80. Nel fabbricato non vi sono impianti ed è privo di serramenti. Lo stato manutentivo e conservativo è insufficiente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	330,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.679,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.509,55
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, avvenuta con il delegato della IVG COVEG SRL, l'immobile è nella disponibilità del debitore ma non è abitazione principale dello stesso.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione attivi per l'immobile oggetto di valutazione (vedasi allegato doc. 2.5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle successive ricerche effettuate, emerge che:

- l'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata con atti tra vivi;
- non risulta trascritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale;
- non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- non risulta alcuna trascrizione in ordine al diritto di abitazione.

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 12/06/2018 a firma di Notaio dott. Maistrello Andrea ai nn. 7918-6019 di repertorio, iscritta il 15/06/2018 a Udine ai nn. 14673-2005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 545 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Udine ai nn. 4652-3602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non rientra in regime di condominio.

Si precisa che per l'immobile oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e sui materiali di costruzione e che non sono state eseguite verifiche statiche e sul funzionamento degli impianti presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto emerge dalla lettura della documentazione in atti e dalle successive verifiche, risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/12, in forza di atto di cessione-donazione (dal 07/02/2003), con atto stipulato il 07/02/2003 a firma di Notaio dott. Maraspin Giorgio ai nn. 64450-14153 di repertorio, trascritto il 12/02/2003 a Udine ai nn. 4854-3553.

Piena proprietà acquisita a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 08/02/2008 in morte di Rinaldi Sergio, come da allegata dichiarazione di successione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di atto di cessione-donazione (dal 07/02/2003), con atto stipulato il 07/02/2003 a firma di Notaio dott. Maraspin Giorgio ai nn. 64450-14153 di repertorio, trascritto il 12/02/2003 a Udine ai nn. 4855-3554.

Piena proprietà acquisita a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 08/02/2008 in morte di Rinaldi Sergio, come da allegata dichiarazione di successione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da quanto emerge dal PRGC vigente, il lotto è ricompreso nel centro abitato della Frazione di Roveredo del Comune di Varmo e ricade nella zona omogenea "B2" - residenziale urbanizzata di completamente estensiva.

Le pratiche sopra riportate si riferiscono all'abitazione ed ai ripostigli attigui.

Dall'accesso agli atti documentali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varmo, è emerso che i fabbricati accessori, precisamente il corpo di fabbrica ad uso pollaio ed il fabbricato realizzato ad uso deposito/fienile, sono stati edificati in assenza di un titolo abilitativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta **N. Pratica n. 65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di una stalla in casa di abitazione, presentata il 13/12/1960, rilasciata il 17/12/1960

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. **Pratica n. 65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 08/02/1963 con il n. Pratica n. 65 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **Prot. 3653**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento su edifici pertinenziali esistenti, presentata il 15/04/2008 con il n. prot. n. 3653 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in merito al fabbricato destinato ad abitazione, dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole grafiche del titolo edilizio si evidenzia: - un diverso posizionamento dei fori esterni; - una diversa distribuzione dei vani interni del piano terra; - una maggiore dimensione del terrazzo. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la presentazione della pratica edilizia ai sensi della L.R. 109/2009 art.50, compreso diritti di segreteria e ablazione, escluso accessori di legge.: €3.500,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito agli accessori (pollaio e deposito/fienile) si evidenziano le seguenti difformità: 1- quanto al manufatto adibito a pollaio, esso è privo di titoli autorizzativi. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile, e le relative tipologie costruttive, renderebbero antieconomico qualsiasi intervento finalizzato all'ottenimento di una sanatoria. Si ritiene, pertanto che lo stesso debba essere demolito. 2- Quanto al manufatto adibito a deposito/fienile, anch'esso è privo dei titoli abilitativi. Per esso si segnala che una eventuale richiesta di sanatoria sarebbe formalizzabile solo laddove venisse soddisfatto il c.d. "principio della doppia conformità", ossia laddove il manufatto risultasse conforme alle norme edilizio/urbanistiche vigenti sia al tempo di realizzazione dell'abuso, che a quelle in vigore ad oggi. Nel caso in esame, le norme attualmente in vigore alle quali fare riferimento vanno individuate sia nel PRGC del Comune di Varmo, che nel D.M. 144/68. Il primo richiederebbe, all'art. 7."Zone B" punto B) "indici", punto 1 lett. c e d), che l'immobile si trovi ad una distanza di 5 metri dal confine o in adiacenza allo stesso (circostanze entrambe non rispettate come si può evincere dall'elenco planimetrico) o comunque ad una distanza di almeno 10 metri da pareti finestrate di edifici antistanti. Il secondo, ossia il noto D.M. 144/68, che prevale sul primo e che si ricorda essere in ogni caso normativa inderogabile, richiederebbe anch'esso il rispetto di una distanza tra pareti finestrate di almeno dieci metri, situazione non rispettata vista l'insistenza, sul confinante mappale 68, di un corpo di fabbrica avente una parete finestrata antistante il fabbricato di nostro interesse ad una distanza rilevata inferiore a dieci metri. Si ritiene pertanto che il deposito/fienile debba essere demolito. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 s.m.i. - D.M. 144/68)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione con carico e trasporto in discarica autorizzata: €9.100,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento ai ripostigli attigui all'abitazione emerge che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà, pertanto, necessario provvedere all'aggiornamento al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni (pratica Docfa e Pregeo). (normativa di riferimento: d.p.r. 138/98)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionista per redazione pratica Pregeo e Docfa, escluso accessori di legge.: €1.800,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito della demolizione dei fabbricati accessori (pollai e deposito-fienile) si dovrà provveder all'aggiornamento della mappa catastale e delle planimetrie con pratica Pregeo e Docfa. (normativa di riferimento: D.P.R.)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri pratiche catastali e diritti, escluso accessori di legge.: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VARMO VIA VILLA 49, FRAZIONE ROVEREDO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VARMO via Villa 49, frazione Roveredo, della superficie commerciale di **330,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa singola con scoperto e annessi fabbricati accessori, ubicata nel Comune di Varmo, frazione di Roveredo. L'ingresso carrajo e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e soffitta, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 349 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 433,57 Euro, indirizzo catastale: via Villa 49, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 14/10/2002 Pratica n.260686 in atti dal 14/10/2002
Coerenze: il mappale 349 confina da Nord in senso orario con i mappali 68-427-70-strada pubblica-63.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



vista esterna fronte strada



vista esterna dalla corte interna



viista degli accessi dalla via pubblica



vista esterna corpo accessorio



vista esterna corpo accessorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



immagine satellitare



immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



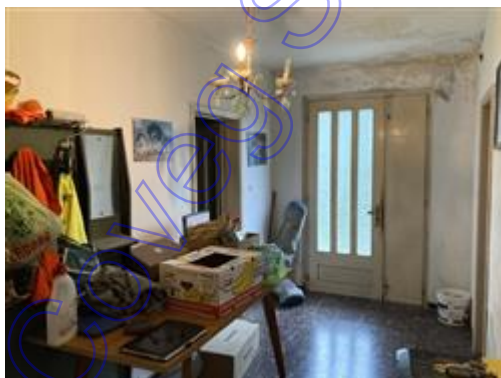
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa singola realizzata nei primi anni '60 composta al piano terra da un atrio, un soggiorno, una cucina, una stanza, un corridoio e una cantina. Il piano primo si compone di un atrio, un bagno e quattro camere da letto. Al piano secondo vi è una soffitta al grezzo.

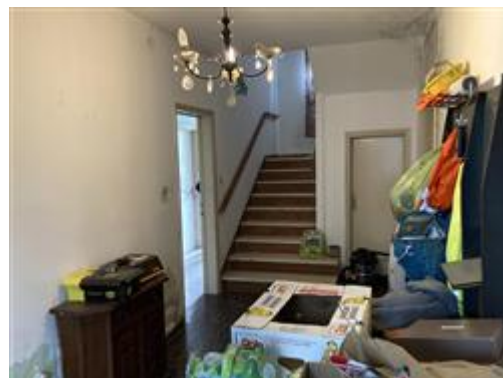
Le finiture risalgono a quelle dell'epoca di realizzazione e sono date da intonaco e tinteggiature, pavimenti in marmette di graniglia e cemento, parte del rivestimento della cucina e dei bagni in piastrella. L'impianto elettrico è posto sotto traccia, mentre quello di riscaldamento è assente. Le porte interne, come i serramenti esterni (con vetro singolo) sono in legno.

Scarso lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato in generale, con la presenza di umidità di risalita e infiltrazioni dalla copertura con conseguente necessità di un intervento globale.

I ripostigli annessi sono stati oggetto di intervento e le finiture son date da serramenti esterni in legno con doppio vetro, pavimenti in piastrella, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in sasso a faccia vista, la copertura con travi e perline a vista. E' presente un bagno al loro interno.



vista interni



vista interni



vista interni



vista interni



vista interni



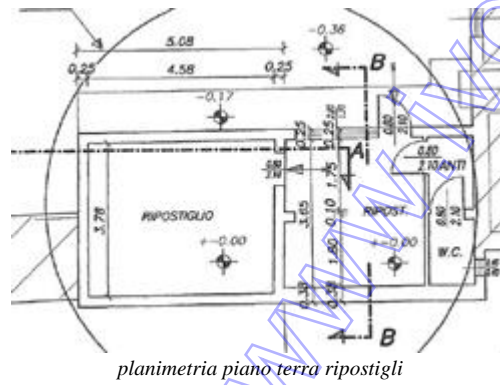
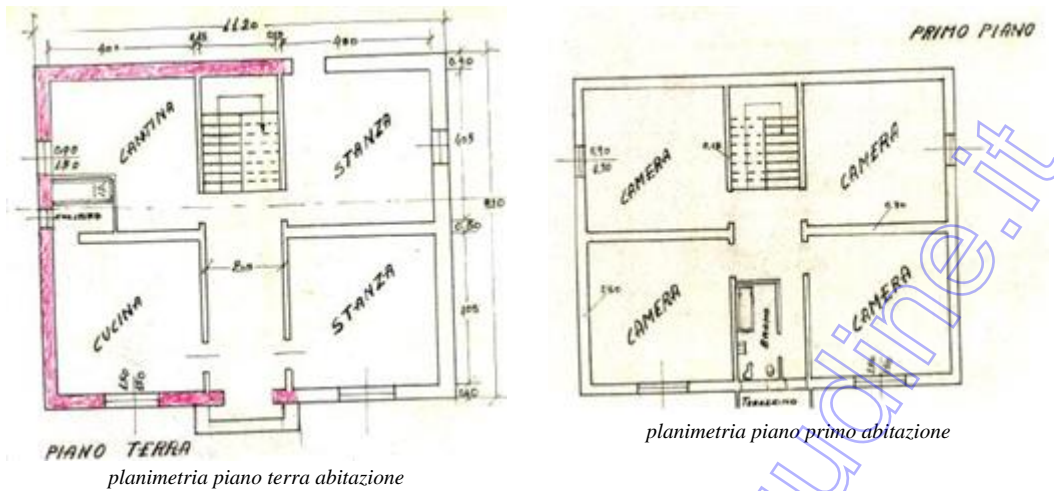
vista interni

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
abitazione	207,00	x	100 %	=	207,00
terrazza	12,50	x	25 %	=	3,13
soffitta	103,00	x	20 %	=	20,60
ripostiglio	41,00	x	200 %	=	82,00
area scoperta	903,00	x	2 %	=	18,06
Totale:	1.266,50				330,79



ACCESSORI:

ricovero animali. fabbricato ante '67, eretto in blocchi di cemento e con soletta in latero-cemento e pavimentazione in battuto di cemento. Lunghezza del fabbricato ml.6,70, larghezza ml.2,10 e altezza ml. 2.10. Lo stato manutentivo e conservativo è scarso.



vista esterna



vista interni



vista esterna



planimetria catastale

altro fabbricato, composto da piano terra e primo, presumibilmente fabbricato ante '67, realizzato in blocchi di cemento, solaio di interpiano in laterocemento e copertura con travi in legno uso fiume. Lunghezza ml.10,20, larghezza ml. 5,40, altezza ml.7,80. Nel fabbricato non vi sono impianti ed è privo di serramenti. Lo stato manutentivo e conservativo è insufficiente.



vista esterna



vista esterna



planimetria catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, compravendita immobiliare dell'anno 2022

Descrizione: categoria catastale A/3 - casa in linea da ristrutturare ubicata nel Comune di Varmo al F.9 mappale 236.

Indirizzo: via della Chiesa Vecchia

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.045,00 pari a 212,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, compravendita immobiliare dell'anno 2022

Descrizione: categoria catastale A/3 - villa singola da ristrutturare ubicata nel Comune di Varmo al F. 10 mappale 183 .

Indirizzo: via Punt dal Crep

Superfici principali e secondarie: 256

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 246,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, compravendita immobiliare dell'anno 2021

Descrizione: categoria catastale A/3 - villa singola da ristrutturare ubicata nel Comune di Varmo al F.10 mappale 92.

Indirizzo: via Villa

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.138,00 pari a 271,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate -Borsino OMI

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 790,00

Note: riferimento valori anno 2003 secondo semestre con uno stato conservativo "normale"

F.I.A.I.P.

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 300,00

Note: riferimento dei valori del borsino dell'anno 2024, per fabbricato da ristrutturare.

F.I.M.A.A.

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 300,00

Note: riferimento borsino anno 2021, per fabbricati da ristrutturare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	330,78	x	230,00	=	76.079,40
Valore superficie accessori:	0,00	x	230,00	=	0,00
					76.079,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.079,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.079,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monoparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi/valori di mercato correnti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della piena o parziale disponibilità. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione interna, dotazioni e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, etc.) ed estrinseco (ubicazione sul territorio, zona urbanistica, destinazione fabbricati limitrofi, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che anche se non apparenti, risultano tuttavia sempre influenti nelle considerazioni finali al fine di esprimere il più

probabile valore di mercato.

Nella valutazione di detto valore si prendono in esame i valori esposti in diverse banche dati, in borsini immobiliari e siti internet. Si sono tenuti in debita considerazione alcuni contratti di compravendita di unità immobiliari simili ubicate nelle vicinanze. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite presso alcune Agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Varmo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Borsino immobiliare

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	330,78	0,00	76.079,40	76.079,40
				76.079,40 €	76.079,40 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.679,40**

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 **€. 15.169,85**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 45.509,55**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a PALAZZOLO DELLO STELLA via del Porto Patriarcale, della superficie commerciale di **2.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due terreni edificabili di forma irregolare e non confinanti, ubicati nel centro di Palazzolo dello Stella.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor., superficie 2010, reddito agrario 9,86 €, reddito dominicale 20,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 52 confina da Nord in senso orario con i mappali 523 - 729, strada pubblica, mappali 722 - 732 - 731.
- foglio 13 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe gelseto, superficie 330, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 54 confina da Nord in senso orario con i mappali 731 - 732 - 721 - 521.

B aree boscate naturali a PALAZZOLO DELLO STELLA via del Porto Patriarcale, della superficie commerciale di **7.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre terreni agricoli (aree boscate naturali) posti nelle vicinanze del centro del paese di Palazzolo dello Stella.

I terreni risultano accessibili attraverso le aree demaniali censite al catasto terreni con il foglio 13 e mappali 729 - 730 - 728.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4640, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 10,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 53 confine da Nord in senso orario con i mappali 728 - 522 - e altro foglio.
- foglio 13 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe gelseto, superficie 1040, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 522 confina da Nord in senso orario con i mappali 53 - 728 - 731 - 521 -

altro foglio.

- foglio 13 particella 524 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 2250, reddito agrario 11,04 €, reddito dominicale 22,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 524 confina da Nord in senso orario con i mappali 728 - 730 - 523 - 731.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.270,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.419,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.064,25
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, avvenuta con il delegato della IVG COVEG SRL, l'immobile è nella disponibilità del debitore.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione attivi per i terreni oggetto di valutazione (vedasi allegato doc. 3.5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle successive ricerche effettuate, emerge che:

- l'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata con atti tra vivi
- non risulta trscritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale

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 04/05/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 397/2020 di repertorio, iscritta il 12/06/2020 a Udine ai nn. 11669-1729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: €. 26.000,00.

Importo capitale: €. 22.005,50

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/2018 a firma di Notaio dott. Maistrello Andrea ai nn. 7918-6019 di repertorio, iscritta il 15/06/2018 a Udine ai nn. 14673-2005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 300.000,00.

Importo capitale: €. 200.000,00.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2024 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 545 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Udine ai nn. 4652-3602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che per i terreni oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo.

Da un esame contabile esperito presso il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana emerge che il debito residuo alla data del 03/05/2024 è pari ad €. 1.012,12 (dall'anno 2016 all'anno 2024 come da avvisi di pagamento allegato al doc. 3.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto emerge dalla lettura della documentazione in atti e dalle successive verifiche, risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atti vendita (dal 28/04/2005), con atto stipulato il 28/04/2005 a firma di Notaio dott. Giorgio Maraspin ai nn. 71986-16375 di repertorio, trascritto il 02/05/2005 a Udine ai nn. 13923-9573

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1970 fino al 28/04/2005), con atto stipulato il 06/03/1970 a firma di Notaio dott. Marino Tremonti ai nn. 23048 di repertorio, trascritto il 25/03/1970 a Udine ai nn. 6897-5998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRGC variante n. 60, l'immobile ricade in zona residenziale "Aa". Il titolo è riferito solamente ai terreni identificati ai mappali n. 52 e 54.. Vedasi allegato doc. 3.4 - certificato di destinazione urbanistica - variante 17 norme tecniche di attuazione al piano di recupero

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRGC variante n. 60, l'immobile ricade in zona omogenea "E4a" - A.R.I.A. -area boscate naturali che ricadono entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al DLgs. 42/2004.. Il titolo è riferito solamente ai terreni identificati ai mappali n. 53 - 522 - 524. Vedasi allegato doc. 3.4 - certificato di destinazione urbanistica -

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA VIA DEL PORTO PATRIARCALE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PALAZZOLO DELLO STELLA via del Porto Patriarcale, della superficie commerciale di **2.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Trattasi di due terreni edificabili di forma irregolare e non confinanti, ubicati nel centro di Palazzolo dello Stella.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor., superficie 2010, reddito agrario 9,86 €, reddito dominicale 20,24 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 52 confina da Nord in senso orario con i mappali 523 - 729, strada pubblica, mappali 722 - 732 - 731.
- foglio 13 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe gelseto, superficie 330, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 54 confina da Nord in senso orario con i mappali 731 - 732 - 721 - 521.



vista da via Porto Patriarcale



vista da via Porto Patriarcale - mappale 52



vista mappale 52



vista mappale 52



vista mappale 54

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due terreni di forma irregolare edificabili e ubicati nel centro di Plazzolo dello Stella di cui uno prospiciente la pubblica via denominata via del Porto Patriarcale. I terreni non sono confinanti tra loro e sono separati dal mappale 732 di proprietà demaniale. Il terreno identificato con il mappale 54 risulta intercluso. Dalle indagini ipo-catastrali effettuate non sono emerse servitù contro o a favore dei terreni periziati. Al momento del sopralluogo risultano incolti. I confini di proprietà non sono materializzati con dei recinti o altri elementi utili per la loro identificazione.

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
mappale 52 - superficie catastale	2.010,00	x	100 %	=	2.010,00
mappale 54 - superficie catastale	330,00	x	100 %	=	330,00
Totale:	2.340,00				2.340,00



mapa catastrale



PRGC



immagine satellitare



cattura piano di recupero - area edificabile consentita

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsinoi FIMAA

Valore minimo: 65,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato

immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola o boschiva (Borsino immobiliare FIMAA, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.340,00 x 56,00 = **131.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.040,00**

BENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA VIA DEL PORTO PATRIARCALE

AREE BOScate NATURALI

DI CUI AL PUNTO B

aree boscate naturali a PALAZZOLO DELLO STELLA via del Porto Patriarcale, della superficie commerciale di **7.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre terreni agricoli (aree boscate naturali) posti nelle vicinanze del centro del paese di Palazzolo dello Stella.

I terreni risultano accessibili attraverso le aree demaniali censite al catasto terreni con il foglio 13 e mappali 729 - 730 - 728.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4640, reddito agrario 1,92 €, reddito dominicale 10,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 53 confina da Nord in senso orario con i mappali 728 - 522 - e altro foglio.
- foglio 13 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe gelseto, superficie 1040, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 522 confina da Nord in senso orario con i mappali 53 - 728 - 731 - 521 - altro foglio.
- foglio 13 particella 524 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 2250, reddito agrario 11,04 €, reddito dominicale 22,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: il mappale 524 confina da Nord in senso orario con i mappali 728 - 730 - 523 - 731.



vista terreni



vista terreni



vista terreni



vista percorso su area demaniale (argine mappali 523-731-521)



accesso dalla via pubblica su area demaniale (mappale 729)



accesso dalla via pubblica all'area demaniale (mappale 722)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

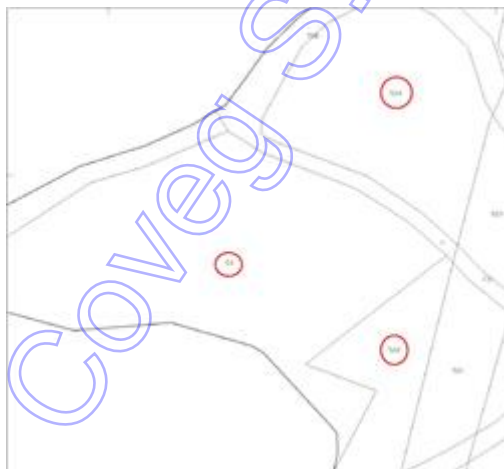
Trattasi di terreni comprendenti aree boscate con vegetazione a basso ed alto fusto spontanee e non di varie essenze. L'area oggetto di stima è priva di manutenzione. Lo scrivente, a causa della folla vegetazione spontanea non ha potuto accedere all'interno dei fondi. Le fotografie riportate in perizia sono state scattate dall'argine di proprietà demaniale (mappale 730 - 523 - 731 - 521). Lo scrivente ha potuto accedere ai fondi dalla via pubblica attraverso i mappali 729 - 730 - 523 - 731 - 521 (privi di materializzazione del confine di proprietà) dai quali si sviluppa un sentiero. Dalle indagini ipo-catastrali effettuate non sono emerse servitù contro o a favore dei terreni periziati. I confini di proprietà non sono materializzati con dei recinti o altri elementi utili per la loro identificazione.

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
mappale 53 - superficie catastale	4.640,00	x	100 %	=	4.640,00
mappale 522 - superficie catastale	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
mappale 524 - superficie catastale	2.250,00	x	100 %	=	2.250,00
Totale:	7.930,00				7.930,00



mappa catastale



PRGC



immagine satellitare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi

Valore minimo: 0,30

Note: riferito a terreni golenali

FIMAA

Valore minimo: 0,30

Note: riferito a terreni golenali

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola o boschiva (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.930,00	x	0,30	=	2.379,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.379,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.379,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Palazzolo dello Stella, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - FIMAA

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	2.340,00	0,00	131.040,00	131.040,00
B	aree boscate naturali	7.930,00	0,00	2.379,00	2.379,00
				133.419,00 €	133.419,00 €

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: **€. 133.419,00**

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: **€. 33.354,75**

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: **€. 100.064,25**

data 26/07/2024

il tecnico incaricato
Ivan Paron

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