



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 114/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Venier Francesco

CUSTODE:

COVEG SRL - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Rodolfo Marco Kravina**

CF:KRVRLF54D21L057L

con studio in TARVISIO (UD) Via Vittorio Veneto 150 int.1

telefono: 04282807

email: marcokravina@virgilio.it

PEC: rodolfomarco.kravina@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Fabbricato e corte** a MAJANO Via della Tesa 10, frazione Farla, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio costituito dal fabbricato principale originario, posto al limite ovest della proprietà ed all'interno di una ampia corte, delimitata da recinzione costituita da una zoccolatura in muratura e sovrastante rete metallica e siepe sempreverde.

Dalla Via della Tesa, accesso pedonale e accesso carraio con cancello metallico ad apertura manuale.

Il piano terra del corpo originario comprende i locali soggiorno e spazio cucina, disimpegno, vano scale e sottoscala, bagno e camera; della parte ampliata: portico, autorimessa, wc e deposito.

Al primo piano, tre camere, di cui una con accesso dalla terrazza coperta; bagno, disimpegno e vano scale e terrazzino..

Al piano sottotetto, soffitta – con finestre a filo pavimento prive di protezione di sicurezza - e terrazza (copertura piana della sottostante camera).

Le pareti esterne del fabbricato principale e verso strada non sono rifinite; i contorni dei vani degli infissi esterni cono da completare; le pareti prospicienti il cortile interno, coibentate, intonacate e tinteggiate.

Tetto in legno di nuova costruzione, ventilato. Manto in coppi di laterizio. Lattonerie in rame.

Ampliamenti realizzati con telai in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo; tetto in legno e manto in coppi di laterizio.

Non risultano poste in opera le porte interne, alcune apparecchiature sanitarie nei bagni, il generatore per la produzione dell'acqua calda per i radiatori non installati (tubazioni e collettori installati); impianto elettrico da completare.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico installato nel bagno al piano terra.

Rivestimento delle pareti spazio cucina e bagni, con piastrelle.

Serramenti in pvc finto legno e vetrocamera, senza oscuramento.

Pavimenti in piastrelle di gres ceramico di varie tonalità e dimensione.

Nel cortile sono presenti piumati ed animali domestici presidiati con recinti metallici. L'area scoperta è mantenuta a prato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 2.50 2; nel sottotetto da min. 2.00 max 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 220 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 636,53 Euro, indirizzo catastale: Via della tesa, 10, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione n. UD 172849 del 27/06/2002

Coerenze: A Nord con p.c. 218, a Est con p.c. 675, a Sud con p.c. 676 e a Ovest con Via della Tesa

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670. Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629. Con frazionamento 13/06/2022 la p.c. 627 viene soppressa e incorporata nella p.c. 220, ente urbano di mq. 1103, e variazione NCEU 14/06/2022 per divisione-ampliamento, costituiti il Sub. 1, Categoria A/7 di vani 8,5 e il Sub

2, Categoria C/6 di mq. 48. Aggiornamenti eseguiti d'ufficio dall'A.E. ai sensi dell'Art.1 comma 277 della Legge 27/12/2007 n.244 Con atto Rep. 3560 del 14/02/2007 del Comune di Majano trascritto a Udine il 12/04/2007, le p.c. 628 e 629 sono espropriate per pubblica utilità.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, (n.1 limitato al sottoscala del piano seminterrato). Immobile ristrutturato nel 2003.

#### A.1

#### Autorimessa nel porticato

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 71,89 Euro, indirizzo catastale: Via della Tesa, 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione 27/06/2002 n. 172849  
Coerenze: A Nord con p.c. 218, a Est con p.c. 675, a Sud con p.c. 676 e a Ovest con Via della Tesa

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>260,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/11/2024</b>

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

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

Dal certificato di residenza storico, (allegato nel fascicolo n.06) rilasciato dal Comune di Majano in data 23/02/2024, risulta che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è residente in frazione di Farla, Via della tesa n. 10 dal 18/09/2023, ed è coniugato dal 27/12/2019 con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 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 27/09/2002 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 32519 di repertorio, iscritta il 01/10/2002 a Udine ai nn. 28037/4583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 166.000,00.

Importo capitale: € 83.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670 Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629. Con frazionamento 13/06/2022 la p.c. 627 viene soppressa e incorporata nella p.c. 220, ente urbano di mq. 1103, e variazione NCEU 14/06/2022 per divisione-ampliamento, costituiti il Sub. 1, Categoria A/7 di vani 8,5 e il Sub 2, Categoria C/6 di mq. 48. Aggiornamenti eseguiti d'ufficio dall'A.E. ai sensi dell'Art.1 comma 277 della Legge 27/12/2007 n.244 Con atto Rep. 3560 del 14/02/2007 del Comune di Majano trascritto a Udine il 12/04/2007, le p.c. 628 e 629 sono espropriate per pubblica utilità.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/12/2003 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 39007 di repertorio, iscritta il 16/12/2003 a Udine ai nn. 37253/6857, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 76.000,00.

Importo capitale: € 38.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a peso delle pp.cc. 220 e 221 del Fg. 23.

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670 Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/09/2008 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 56147/12774 di repertorio, iscritta il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27795/5271, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a a peso delle pp.cc. 220-221 e 627.

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670 Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/08/2010 a firma di Equitalia FVG SpA ai nn. 101065/115 di repertorio, iscritta il 12/08/2010 a Udine ai nn. 23096/4280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 193/01.

Importo ipoteca: € 46.456,52.

Importo capitale: € 23.228,26.

La formalità è riferita solamente a a peso delle pp.cc. 220-627-674 del Fg. 23.

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670 Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/03/2015 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. 668/11515 di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Udine ai nn. 5916/887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo ( Art- 77 del D.P.R. 602/1973).

Importo ipoteca: € 1.465.025,94.

Importo capitale: € 732.512,97.

La formalità è riferita solamente a a peso delle pp.cc. 220,627 e 674 del Fg. 23.

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670 Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2002 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 32519 di repertorio, iscritta il 14/09/2022 a Udine ai nn. 25579/3860, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: € 166.000,00.

Importo capitale: € 83.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a peso della p.c. 220 Sub 1 e Sub 2 del Fg. 23.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/12/2003 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 39007 di repertorio, iscritta il 07/11/2023 a Udine ai nn. 27543/3466, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: € 76.000,00.

Importo capitale: € 38.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a a peso della p.c. 220 Sub 1 e Sub 2 del Fg. 23.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione

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

pignoramento in data 05/06/2023 a firma di Uff.Giud.Corte d'App.Venezia ai nn. 2677 di repertorio, trascritta il 12/06/2023 a Udine ai nn. 14521/11344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento

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

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

Fondo patrimoniale non costituito

Non risulta costituito il diritto di abitazione relativa all'immobile pignorato

## 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 insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Dall'atto di provenienza risulta che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è coniugato in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e che per l'acquisto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si è avvalso dell'art.179 lett. f) del C.C. in quanto compiuto con l'impiego di beni personali.

Con frazionamento 13/06/2022 la p.c. 674 viene soppressa e incorporata nella p.c. 220, ente urbano di mq. 1103, e variazione NCEU 14/06/2022 per divisione-ampliamento, costituiti il Sub. 1, Categoria A/7 di vani 8,5 e il Sub 2, Categoria C/6 di mq. 48.

Aggiornamenti eseguiti d'ufficio dall'A.E. ai sensi dell'Art.1 comma 277 della Legge 27/12/2007 n.244

Con atto Rep. 3560 del 14/02/2007 del Comune di Majano trascritto a Udine il 12/04/2007, le p.c. 628 di mq. 20 e 629 di mq. 30 sono espropriate per pubblica utilità.

Riepilogo delle superfici che formano l'ente urbano p.c. 220 del Fg. 23 di mq. 1103 così ripartiti: p.c. 220 di mq. 340+p.c. 221 di mq. 670+p.c. 674 di mq. 143 a detrarre mq. 50 espropriati dal Comune di Majano e più precisamente mq. 30 della p.c. 628 e mq. 20 della p.c. 629 generate con Frazionamento 26/10/2006 n. UD 0219470.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2002), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 32518/4853 di repertorio, trascritto il 01/10/2002 a Udine ai nn. 28036/20552.

Il titolo è riferito solamente a alle pp.cc. 220 e 221 del Fg. 23

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2009), con atto stipulato il 05/05/2005 a firma di Notaio Italo Mareschi ai nn. 99173/32927 di repertorio, registrato il 18/05/2024 a Udine ai nn. 7033/1T, trascritto il 19/05/2009 a Udine ai nn. 9906/14100.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 674 del Fg. 23 di mq. 143 generata con TF 13/03/2009 n. UD 0097313, poi soppressa e incorporata nella p.c. 220 del Fg. 23 del Comune di Majano.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione accettata (dal 04/02/1976 fino al 10/02/2005), con atto stipulato il 04/02/1976 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 39198 di repertorio, trascritto il 17/01/1976 a Udine ai nn. 2638/2200.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 232 del Fg. 23

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 31/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 31/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 66/720, in forza di denuncia di successione (dal

16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.  
Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 144/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.  
Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 144/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.  
Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 144/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.  
Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 144/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.  
Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/720, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2001 fino al 27/09/2002), registrato il 16/08/2001 a Udine ai nn. Volume 1586 n. 51.  
Il titolo è riferito solamente a p.c. 220 del Fg.23 che comprende la p.c. 674 a seguito del TM 13/06/2022 n. UD 0094427

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 10/02/2005 fino al 05/05/2005), con atto stipulato il 10/02/2005 a firma di Notaio Italo Mareschi ai nn. 88865/27557 di repertorio, trascritto il 23/02/2005 a Udine ai nn. 5897/4235.  
Il titolo è riferito solamente a con TF 20/10/2004 n. UD 0022644 viene frazionata la p.c. 232 e generate le pp.cc. 605 e 606

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

Le opere in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Con CE 199/2002 rilasciata in data 24/01/2003 viene concessa la ristrutturazione ed ampliamento con opere strutturali verticali, orizzontali e di copertura; modifiche e riordino funzionale dei locali; rifacimento impianti.

Detti lavori risultano iniziati in data 22/04/2003.

Con variante CE 240/04 rilasciata in data 07/12/2004 vengono autorizzate ulteriori opere di ampliamento del corpo esterno.

A seguito dell'accesso allo sportello dell'edilizia privata del Comune di Majano non sono emerse verifiche energetiche ai sensi della Legge 10/91, progetti per impianti e dichiarazione di conformità dei medesimi.

Con accesso allo sportello dei Servizi Tecnici FVG è stata accertato il deposito n. 2610/2003 di un progetto strutturale riguardante una parte degli ampliamenti realizzati.

Le opere realizzate in cemento amato non risultano collaudate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **C199/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento, presentata il 31/10/2002 con il n. 21521 di protocollo, rilasciata il 24/01/2003 con il n. 02/199 di protocollo

Concessione edilizia N. **240/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento in variante alla C.E. 199/02, presentata il 12/10/2004 con il n. 21603 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 04/240 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona L'edificio ricade in zona omogenea B3 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.16 delle NTA del vigente PRGC Variante 32 residenziale estensiva destinata alle attività residenziale, direzionale, commerciale al dettaglio di vicinato e di media struttura con superficie di vendita minore di 400 mq e servizi ed attrezzature collettive.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

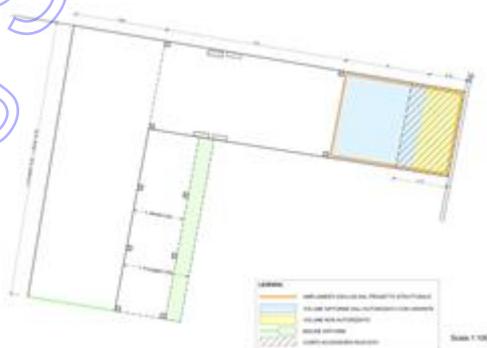
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la profondità del portico e quindi della terrazza al primo piano, la lunghezza del prospetto Nord, sono sensibilmente diversi dal progetto autorizzato. Difformità delle forometrie di porte e finestre sui prospetti, delle altezze dei piani e diversa disposizione dei locali ai piani. Nell'autorimessa sono stati realizzati due vani ad uso deposito e wc. ed un soppalco sopra il deposito. Adagiato al citato edificio risulta realizzato un modesto deposito perimetrato dalla muratura di recinzione di confine, privo di impianti e copertura monofalda in elementi di lamiera autoportanti. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009-Regolamento di attuazione L.R. 19/2009-L.R.16/2009 sismica)

Le difformità sono regolarizzabili previa verifica doppia conformità urbanistica e statica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile, con oneri e sanzioni da calcolare dopo le citate verifiche.**



*Difformità tra autorizzato, eseguito e progetto statico*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Aggiornamenti catastali al CT e al NCEU eseguiti d'ufficio dall'A.E. ai sensi dell'Art.1 comma 277 della Legge 27/12/2007 n.244

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: DM 37/2008)

Al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare la conformità degli impianti in quanto incompleti.

BENI IN MAJANO VIA DELLA TESA 10, FRAZIONE FARLA

## **VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato e corte** a MAJANO Via della Tesa 10, frazione Farla, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio costituito dal fabbricato principale originario, posto al limite ovest della proprietà ed all'interno di una ampia corte, delimitata da recinzione costituita da una zoccolatura in muratura e sovrastante rete metallica e siepe sempreverde.

Dalla Via della Tesa, accesso pedonale e accesso carraio con cancello metallico ad apertura manuale.

Il piano terra del corpo originario comprende i locali soggiorno e spazio cucina, disimpegno, vano scale e sottoscala, bagno e camera; della parte ampliata: portico, autorimessa, wc e deposito.

Al primo piano, tre camere, di cui una con accesso dalla terrazza coperta; bagno, disimpegno e vano scale e terrazzino..

Al piano sottotetto, soffitta - con finestre a filo pavimento prive di protezione di sicurezza - e terrazza (copertura piana della sottostante camera).

Le pareti esterne del fabbricato principale e verso strada non sono rifinite; i contorni dei vani degli infissi esterni sono da completare; le pareti prospicienti il cortile interno, coibentate, intonacate e tinteggiate.

Tetto in legno di nuova costruzione, ventilato. Manto in coppi di laterizio. Lattonomie in rame.

Ampliamenti realizzati con telai in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo; tetto in legno e manto in coppi di laterizio.

Non risultano poste in opera le porte interne, alcune apparecchiature sanitarie nei bagni, il generatore per la produzione dell'acqua calda per i radiatori non installati (tubazioni e collettori installati); impianto elettrico da completare.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico installato nel bagno al piano terra.

Rivestimento delle pareti spazio cucina e bagni, con piastrelle.

Serramenti in pvc finto legno e vetrocamera, senza oscuramento.  
Pavimenti in piastrelle di gres ceramico di varie tonalità e dimensione.

Nel cortile sono presenti piumati ed animali domestici presidiati con recinti metallici. L'area scoperta è mantenuta a prato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 2,50 2; nel sottotetto da min. 2.00 max 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 220 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 636,53 Euro, indirizzo catastale: Via della tesa, 10, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione n. UD 172849 del 27/06/2002

Coerenze: A Nord con p.c. 218, a Est con p.c. 675, a Sud con p.c. 676 e a Ovest con Via della Tesa

Alla data dell'acquisto 27/09/2002 Fg. 23 particella 220 Categoria A/3 Vani 8,5 – Superficie mq. 340 Fg. 23 particella 221 di mq. 670. Con frazionamento 26/10/2006 la p.c. 221 viene soppressa e costituite le particelle 627, 628 e 629. Con frazionamento 13/06/2022 la p.c. 627 viene soppressa e incorporata nella p.c. 220, ente urbano di mq. 1103, e variazione NCEU 14/06/2022 per divisione-ampliamento, costituiti il Sub. 1, Categoria A/7 di vani 8,5 e il Sub 2, Categoria C/6 di mq. 48. Aggiornamenti eseguiti d'ufficio dall'A.E. ai sensi dell'Art.1 comma 277 della Legge 27/12/2007 n.244 Con atto Rep. 3560 del 14/02/2007 del Comune di Majano trascritto a Udine il 12/04/2007, le p.c. 628 e 629 sono espropriate per pubblica utilità.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, (n.1 limitato al sottoscala del piano semiinterrato). Immobile ristrutturato nel 2003.



Facciata verso strada



Facciata verso il cortile con porticato al piano terra e terrazza coperta



Parte del corpo ampliato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista agricola-residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono San Daniele del Friuli e Udine.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi in genere lungo la via sono inesistenti. E' garantito uno spazio davanti al cancello di ingresso posto al di fuori della viabilità pubblica. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione



Stralcio di mappa catastale



Vista dalla via pubblica

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a 60 km aeroporto di Ronchi dei Legionari	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a km. 25 Stazione FF.SS. Udine	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante a km. 25 Casello Udine Sud

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media   
 mediocre   
 mediocre   
 mediocre   
 nella media   
 mediocre   
 scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in corpo principale in muratura di mattoni; ampliamento telaio in cemento armato e tamponamenti in blocchi di cls  
*solai:* orditura in legno  
*copertura:* a falde costruita in orditura in legno lamellare

nella media   
 mediocre   
 buono 

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in coppi in laterizio tipici del luogo con coibentazione in ventilazione presente  
*infissi esterni:* ad ante realizzati in pvc finto legno e vetro termocamera. Oscuri assenti

buono   
 nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità . Impianto in corso di completamento  
*termico:* autonomo conformità: Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità . Impianto in corso di completamento. Generatore di calore non installato. Radiatori non installati.  
*idrico:* con alimentazione in bollitore elettrico conformità: Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità . Impianto in corso di completamento.

nella media   
 nella media 







Zona giorno al piano terra



Stanza da letto



Stanza da bagno



Terrazza coperta al primo piano



Sottotetto



Terrazza al piano sottotetto

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
Abitazione e pertinenze	260,00	x	100 %	=	260,00
<b>Totale:</b>	<b>260,00</b>				<b>260,00</b>



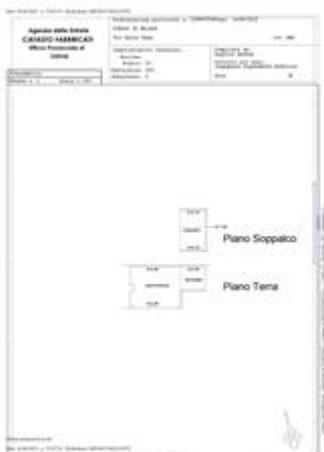
Planimetria catastale

**ACCESSORI:****Autorimessa nel porticato**

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 71,89 Euro, indirizzo catastale: Via della Tesa, 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione 27/06/2002 n. 172849  
Coerenze: A Nord con p.c. 218, a Est con p.c. 675, a Sud con p.c. 676 e a Ovest con Via della Tesa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	42,00	x	30 %	=	12,60
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>12,60</b>



Planimetria catastale



Corpo autorimessa

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/08/2019

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Udine

Descrizione: Unità immobiliare al piano terra e primo

Indirizzo: Via della Tesa, 2

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.138,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Udine

Descrizione: Fabbricato e pertinenze

Indirizzo: Via Mondovì, 26

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 887,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Udine  
 Descrizione: Fabbricato residenziale  
 Indirizzo: Via Sopra Villa, 17  
 Superfici principali e secondarie: 154  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 100.000,00 pari a 649,35 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	123.000,00	150.000,00	100.000,00
Consistenza	272,60	108,00	169,00	154,00
Data [mesi]	0	64,00	24,00	24,00
Prezzo unitario	-	1.138,89	887,57	649,35

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	649,35	649,35	649,35

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		123.000,00	150.000,00	100.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		106.883,12	67.272,73	77.012,99
<b>Prezzo corretto</b>		<b>229.883,12</b>	<b>217.272,73</b>	<b>177.012,99</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **208.056,28**

Divergenza: 23,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	260,00	x	763,23	=	<b>198.439,80</b>
Valore superficie accessori:	12,60	x	763,23	=	<b>9.616,70</b>
					<b>208.056,50</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per lavori e impianti da completare	-18.056,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione è la determinazione del valore commerciale degli immobili da porre come prezzo a base d'asta in ambito giudiziario, definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, come valore di liquidazione o di vendita forzata.

Completate le necessarie ricerche e valutati i metodi di stima definiti dai recenti concetti degli Standard di Valutazione internazionali (IVS), si è quindi utilizzato come metodo la comparazione e confronto con beni immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ovvero elementi sia estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che intrinseci (tipologia costruttiva, grado di finitura, stato di conservazione e manutenzione, consistenza catastale, dotazione e funzionalità degli impianti).

Si ritiene che i beni oggetto di questa perizia possano collocarsi in un segmento di medio basso di mercato (per livello di finiture, stato e grado di conservazione) in un perdurante periodo di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi ed i valori degli immobili vengono pesantemente penalizzati dai ribassi d'asta e con l'allungamento dei tempi necessari per l'espletamento della vendita.

La descrizione che precede deve intendersi nei limiti della ricognizione eseguita in quanto non sono state approfondite (perché non richieste) indagini di carattere statico e geologico, ovvero non sono stati eseguiti saggi delle strutture, scavi nel terreno, ed analisi delle caratteristiche fisiche e chimiche dei materiali impiegati nella costruzione degli edifici.

In particolare, non sono stati eseguiti accertamenti nel merito di eventuali depositi di materiali inquinanti e nocivi, eventualmente presenti nell'ampio cortile di pertinenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune Majano, ed inoltre: Acquisizione compravendite utilizzando la piattaforma STIMATRIX

### 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	260,00	12,60	190.000,00	190.000,00
				<b>190.000,00 €</b>	<b>190.000,00 €</b>

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: €. 190.000,00

**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: €. 47.500,00

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: €. 142.500,00

data 12/11/2024

il tecnico incaricato  
Rodolfo Marco Kravina

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