



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ELIO AGOSTINIS

CF:GSTLEI69C31L483M

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 20

telefono: 0433750497

fax: 0433750673

email: elio.agostinis@gmail.com

PEC: elio.agostinis@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione rurale a TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione rurale con adiacente stalla e fienile sita in frazione Canalutto n. 6.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende i seguenti vani:

piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, cantina, vano scale, deposito e corte;

primo piano: tre camere, bagno, disimpegno, vano scale e terrazza;

secondo piano: unico vano adibito a soffitta.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 270,62 Euro, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: all'unità immobiliare sopraccitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare confina partendo da nord in senso orario con i mappale 495, stalla e fienile sub. 2, strada comunale e mappali 328 e 277, tutti del foglio 16 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

Superficie Catastale Totale: 228 m² Totale escluse aree scoperte: 219 m². L'unità immobiliare sopraccitata è individuata nel CT del comune di Torreano (UD) a foglio 16 mappale 278 Ente Urbano di m² 750.

B stalla e fienile a TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La stalla e fienile si sviluppa su due piani fuori terra e comprende la stalla e un piccolo ripostiglio al piano terra ed il fienile con terrazza in lato sud ed ovest al primo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 444,00 Euro, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: all'unità immobiliare sopraccitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare confina partendo da nord in senso orario con i mappali 495, 280, strada comunale e abitazione sub. 1, tutti del foglio 16 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

L'unità immobiliare sopraccitata è individuata nel CT del comune di Torreano (UD) a foglio 16 mappale 278 Ente Urbano di m² 750.

C cortile per ingresso a TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cortile, in comproprietà con terzi, destinato a ingresso dalla strada comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 70, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: il terreno confina partendo da nord in senso orario con i mappali 277, 278 e strada

comunale tutti del foglio 16 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	575,00 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:	€. 83.495,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.600,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il fabbricato comprende due unità:

- abitazione distinta CF comune di Torreano (UD) foglio 16 mappale 278 sub. 1 utilizzata dall'esecutato per la sua residenza;
- stalle e fienile distinta CF comune di Torreano (UD) foglio 16 mappale 278 sub. 2 utilizzata dall'esecutato per l'attività agricola.

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 09/05/1995 a firma di COMELLI PIERLUIGI ai nn. 19685/1995 di repertorio, iscritta il 10/05/1995 a Udine ai nn. 9758 - 1473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 135.569,94.

Importo capitale: 77.468,53.

Su nota ipoteca originaria la banca aveva la denominazione " *** DATO OSCURATO***

L'originario garante risulta deceduta e nella sua quota risulta subentrato l'esecutato. Ipoteca rinnovata in data 09/04/2015, ai nn. 7153-1083.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/09/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1044 - 11515 di repertorio, iscritta il 07/09/2015 a Udine ai nn. 20342 - 3236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 67.098,92.

Importo capitale: 33.549,46

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/04/2003 a firma di UFFICIALE DI RISCOSSIONE ai nn. 1122/1 di repertorio, iscritta il 24/04/2003 a Udine ai nn. 12470 - 2087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX. ART. 77 D.P.R. N.602/73, MODIF. DAL D.LGS. N.46/99.

Importo ipoteca: 92.069,28.

Importo capitale: 46.034,64.

Annotata di RIDUZIONE DI SOMMA in data 22/06/2006, ai nn. 20137 - 3011: il capitale è stato ridotto da euro 92.069,28 ed euro 67.249,86.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2003 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 910 - 2003 di repertorio, trascritta il 20/05/2003 a Udine ai nn. 14814 - 10384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 13/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 974 - 2021 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a Udine ai nn. 13478 - 9949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a CF Torreano (UD) foglio 16 n. 278 sub. 1 e 2

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 683 - 2022 di repertorio, trascritta il 17/03/2022 a Udine ai nn. 7132 - 5379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a CT Torreano (UD) foglio 16 n. 328 e CF foglio 24 n. 382 (immobile Lotto 2)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai controlli eseguiti c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, si dichiara che è garantita, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni in riferimento ai beni pignorati ed oggetto di stima; si precisa inoltre che dopo la trascrizione dei pignoramenti, alla data del 07/10/2022, non risultano annotati ulteriori provvedimenti a carico dell'immobile oggetto di stima.

La voltura catastale della successione in morte della madre dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** deceduta il 22/02/2012, è stata regolarmente eseguita.

L'esecutato che abita l'immobile ereditato (oggetto di esecuzione) ha volturato la fornitura di energia elettrica a suo nome e paga regolarmente la stessa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/2012), trascritto il 08/05/2013 a Udine ai nn. 10177 - 7722.
Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/01/1984 fino al 22/02/2012), con atto stipulato il 26/01/1984 a firma di Notaio Pierluigi Comelli ai nn. 2716 - 1628 di repertorio, registrato il 02/02/1984 a Udine ai nn. 1369 Serie 1 Pubblici, trascritto il 03/02/1984 a Udine ai nn. 3017 - 2715.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti nel CT del comune di Torreano (UD) al foglio 16 n. 278 (ex 278a) f.r. are 4.50 (casa e stalla) e foglio 16 n. 290 sem.alb. 3 are 1.30 RD 6.24 RA 2.99 (immobili ad oggi ricompresi nei beni oggetto di esecuzione distinti nel CF del comune di Torreano (UD) foglio 16 n. 278 sub. 1 e 2).

Patti speciali riportati nell'atto di divisione: le condividenti reciprocamente si davano atto che il mappale F. 16 n. 328 (ex 278c) rimasto in comunione resterà adibito a transito promiscuo a favore delle particelle limitrofe F. 16 n. 278 (assegnato X dante causa dell'esecutato) e n. 327 (assegnato ad Y) per cui sullo stesso mappale n. 328 le stesse non potranno né erigere opere o fermare carri o macchine oltre il tempo del transito. Inoltre su detta porzione n. 328 la signora Y avrà diritto all'uso perpetuo di una piccola porzione di terreno di circa mq. 10 (dieci) fronteggiante la strada adiacente per tutto il lato Ovest il fabbricato assegnato alla stessa da adibirsi unicamente ad aiuola fiorita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1992 fino al 22/02/2012), con atto stipulato il 14/09/1992 a firma di Notaio Oscar Ghiretti ai nn. 58428 - 16940 di repertorio, registrato il 05/10/1992 a Udine ai nn. 5338 Serie 1 Pubblici, trascritto il 05/10/1992 a Udine ai nn. 22204 - 17136.

Il titolo è riferito solamente a immobile censiti nel CT del comune di Torreano (UD) al foglio 16 n. 279 sem.alb. 3 are 1,70 RD 1.955 RA 1.275 (immobile ad oggi ricompreso nei beni oggetto di esecuzione distinti nel CF del comune di Torreano (UD) foglio 16 n. 278 sub. 1 e 2).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **0000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso civile abitaz. e stalla, rilasciata il 10/10/1966

Concessione edilizia N. **101/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione stalla e costruzione di una concimaia a tenuta, presentata il 05/06/1985, rilasciata il 20/08/1985 con il n. 3298 di protocollo

Autorizzazione N. **138/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un silos per mangime, rilasciata il 31/01/1988 con il n. 1139 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **A0093007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa serbatoio G.P.L., presentata il 08/02/1993, rilasciata il 18/05/1993 con il n. 139 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **A0093008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia uso ricovero attrezzature agricole, presentata il 08/02/1993, rilasciata il 18/05/1993 con il n. 140 di protocollo.

Opere non realizzate

Autorizzazione edilizia N. **A0093007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

costruzione tettoia uso ricovero attrezzature agricole, presentata il 08/02/1993, rilasciata il 18/05/1993 con il n. 142 di protocollo.

Opere non realizzate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona il mappale 328 del foglio 16 ricade in zona "Ab (insediamenti storici e borghi rurali)" e "Fascia di rispetto fluviale e dei laghi"

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona il mappale 278 del foglio 16 ricade parte in zona "Ab (insediamenti storici e borghi rurali)" parte in zona "E4 (agricola di interesse paesaggistico)", "Fascia di rispetto fluviale e dei laghi" di cui parte "Fascia di rispetto delle strade"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalla documentazione reperita c/o l'ufficio tecnico del comune di Torreato (UD), dalla documentazione fornita dal committente e dalle verifiche effettuate in loco, è emerso che il fabbricato risulta costruito in difformità al nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 10/10/1966. Lavori iniziati il 21/04/1969 e terminati il 03/01/1970. Le modifiche risultanti tra la comparazione di quanto autorizzato e lo stato realizzato sono le seguenti: - modifica dei prospetti di entrambe le unità: residenziale (abitazione) e non residenziale (stalla e fienile); - modifica della sagoma, superfici e volumi della porzione non residenziale (stalla e fienile) 37 m² di superficie coperta circa e 74 m² di superficie lorda in pianta, circa, avendo la porzione di fabbricato due piani; Il fabbricato, ai sensi della normativa vigente, ricade in zona di vincolo paesaggistico. L'aggiudicatario dell'immobile potrà ottenere il permesso di costruire in sanatoria previo riduzione a conformità delle opere non conformi alla disciplina edilizia vigente ai sensi dell'art. 49 della LR 11/11/2009 e smei. Nel particolare si segnala che l'edificio dovrà rispettare l'Abaco degli elementi tipologici, art. 31 delle norme di piano vigenti. Sul nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 10/10/1966 (sopracitato) è riportato "Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229" "Viste le norme di cui al R.D. 22 novembre 1937, n. 2015 sulla disciplina delle costruzioni in zone antisismiche di 1° e 2° categoria". Di ciò, effettuate le opportune ricerche, non è stato possibile reperire alcuna documentazione come risulta dalla comunicazione della Prefettura di Udine - Ufficio Gabinetto - Prot. Uscita N. 0062713 del 11/08/2022. Si ritiene quindi necessario provvedere al deposito presso il competente ufficio regionale della pratica statica in sanatoria completa di collaudo. (normativa di riferimento: LR 11/11/2009 e smei e PRGC)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere necessarie all'adeguamento dell'edificio alla disciplina urbanistica vigente con particolare riguardo all'Abaco degli elementi tipologici art.31 delle norme di piano: come ad esempio modifica delle dimensioni dei fori di finestre.: €.10.000,00
- richiesta permesso di costruire in sanatoria.: €.4.500,00
- deposito pratica statica in sanatoria completa di collaudo.: €.10.000,00
- richiesta autorizzazione paesaggistica: €.4.500,00
- oblazione: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul lato nord del sopracitato fabbricato risultano occupate, dalla costruzione di un muro di sostegno e da un cunicolo, due porzioni di terreno (circa 70 m) catastalmente facenti parte del terreno distinto nel CT al foglio 16 mappale n. 495 di proprietà di terzi.

Da colloqui intercorsi con l'attuale proprietario del terreno distinto nel CT al foglio 16 mappale n. 495 e con il suo tecnico di fiducia, è emersa la volontà da parte sua di regolarizzare la situazione in essere dal 1970 (data di ultimazioni di costruzione dell'edificio e dei muri su lato nord). Al fine di regolarizzare tale situazione è necessario provvedere all'individuazione mediante frazionamento al catasto terreni e successivo atto di compravendita delle aree sopracitate occupate a titolo di possesso (pacifico, incontestato, ultraventennale) dall'esecutato ora e prima dai suoi danti causa.

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

Costi di regolarizzazione:

- frazionamento terreno: €.1.500,00
- indennizzo forfettario porzioni di terreno al confinante : €.1.000,00
- atto di compravendita: €.3.000,00



Planimetria



Foto 1



Foto 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto riportato al precedente punto 8.1.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Si dà atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima sarà conforme alle risultanze dei registri immobiliari ad avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità della dante causa (madre) dell'esecutato. Vedi quanto riportato al precedente punto 6.

BENI IN TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6

ABITAZIONE RURALE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione rurale a TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Abitazione rurale con adiacente stalla e fienile sita in frazione Canalutto n. 6.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende i seguenti vani:

piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, cantina, vano scale, deposito e corte;

primo piano: tre camere, bagno, disimpegno, vano scale e terrazza;

secondo piano: unico vano adibito a soffitta.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 278 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 270,62 Euro, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra, primo e secondo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: all'unità immobiliare sopraccitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare confina partendo da nord in senso orario con i mappale 495, stalla e fienile sub. 2, strada comunale e mappali 328 e 277, tutti del foglio 16 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

Superficie Catastale Totale: 228 m² Totale escluse aree scoperte: 219 m². L'unità immobiliare sopraccitata è individuata nel CT del comune di Torreano (UD) a foglio 16 mappale 278 Ente Urbano di m² 750.



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)



Vista esterna (foto 3)



Vista esterna (foto 4)



Vista esterna (foto 5)



Vista esterna (foto 6)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione rurale con adiacente stalla e fienile sita in frazione Canalutto n. 6, l'abitazione è abitata dall'esecutato mentre la stalla e fienile sono utilizzati dall'esecutato per svolgere l'attività agricola.

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica contigui:

la parte abitativa posta su due piani con soprastante soffitta e quella rurale su due piani formata dalla stalla e dal fienile. Le caratteristiche costruttive sono date da muri e orizzontamenti in laterocemento, struttura della copertura sempre in laterocemento a due falde per ogni corpo con manto di copertura in coppi. L'ingresso alla proprietà avviene dalla strada comunale attraverso due cancelli accostati in metallo zincato, uno carraio e l'altro pedonale; la proprietà è completamente recintata con muretto in cemento e soprastanti paletti con rete metallica.

La corte, che funge da accesso, individuata nel CT al foglio 16 mappale 328 è inghiaiaata ed utilizzata a transito promiscuo con la proprietà limitrofa.

L'abitazione comprende i seguenti vani:

piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, cantina, vano scale, deposito e corte;

primo piano: tre camere, bagno, disimpegno, vano scale e terrazza;

secondo piano: unico vano adibito a soffitta.

Dal corridoio del primo piano si accede ad una terrazza con ringhiera metallica, la quale fronteggia il fabbricato ed il lato ovest, fino a raggiungere il fienile. Per mezzo di una stretta scala in cemento si

può scendere direttamente all'interno della stalla al piano terreno. Le finiture sono: muratura intonacata e tinteggiate al civile, piastrelle in gres ceramiche nella zona giorno al piano terra, palchetti nelle camere, serramenti interni ed esterni in legno, oscuri con avvolgibili in plastica, sanitari d'uso nel bagno ma obsoleti.

L'impianto elettrico sottotraccia, il riscaldamento con radiatori lamellari avviene tramite centralina termica con l'uso di bombole a gas, lo scarico delle acque reflue direttamente in pozzo a perdere nella proprietà.

La manutenzione sia interna che esterna è scadente.



Vista soggiorno



Vista camera



Vista bagno



Vista camera



Vista soffitta



Vista cantina

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
Vani principali	180,00	x	100 %	=	180,00
Sottotetti praticabili	90,00	x	25 %	=	22,50
Deposito	10,00	x	25 %	=	2,50
Balconi scoperti	20,00	x	25 %	=	5,00

Totale:	300,00	210,00
----------------	---------------	---------------



Planimetria

SCHEDA DI VALUTAZIONE - ABITAZIONE			
Comune: TORREANO (UD) - Frazione: Canalutto - Dati catastali: Fog. 52, m. 272, sub. 1			
Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie in quota (100)			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Superficie lorda	Per%	Superficie commerciale	
Area protetta (20/10)	100,00	210,00	
Documenti privativi	90,00	27,00	
Depositi non sottoposti ai nomi privativi	10,00	2,10	
Eventi soggetti	10,00	2,10	
Superficie commerciale totale (m²)		210,00	
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI			
			Valore
PROTEZIONE VEGETAZIONE - Adozione con permesso della Terra			1,00
QUALITÀ DEL TERRENO - Classe			1,00
VEGETAZIONE - Foglia di 10 anni			0,75
ESPOSIZIONE - Solaio			1,00
ORIENTAMENTO ORIZZONTALE - Sud			1,00
FINEZZA - Medio-bassa			1,00
DISPONIBILITÀ - Libera e completa del proprietario			1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D			0,84
APPARATO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento			0,90
SERBATOIO D'ACQUA - Con paranco a terra in metallo zincato			0,90
PERMEABILITÀ - Con sottofondi			0,90
Coefficiente globale			0,84
VALORI DI MERCATO RILEVATI			
			Valore
Valore medio DM (1° semestre 2012)			€ 450,00
Valore medio DM (1° semestre 2013)			€ 450,00
Valore medio di mercato unitario al m²			€ 450,00
VALORE UNITARIO RETINATO AL 90%			
€ 405,00			
Valore calcolato:	€ 84,99		
Valore medio di mercato:	€ 84,99	€ 405,00 x 0,21 x m ² 210,00	
Valore stimato:	€ 84,99	€ 405,00 x 0,21 x m ² 210,00	
VALORE STIMATO € 90,00			
(per il calcolo del valore di mercato si applica il coefficiente di differenza globale)			

Scheda di valutazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 283,50 = **59.535,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.535,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.535,00

BENI IN TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6

STALLA E FIENILE

DI CUI AL PUNTO B

stalla e fienile a TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6, della superficie commerciale di 295,00

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La stalla e fienile si sviluppa su due piani fuori terra e comprende la stalla e un piccolo ripostiglio al piano terra ed il fienile con terrazza in lato sud ed ovest al primo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 444,00 Euro, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare confina partendo da nord in senso orario con i mappali 495, 280, strada comunale e abitazione sub. 1, tutti del foglio 16 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

L'unità immobiliare sopracitata è individuata nel CT del comune di Torreano (UD) a foglio 16 mappale 278 Ente Urbano di m² 750.



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stalla e fienile con adiacente abitazione sita in frazione Canalutto n. 6, l'abitazione è abitata dall'esecutato mentre la stalla e fienile sono utilizzati dall'esecutato per svolgere l'attività agricola.

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica contigui:

la parte abitativa posta su due piani con soprastante soffitta e quella rurale su due piani formata

dalla stalla e dal fienile. Le caratteristiche costruttive sono date da muri e orizzontamenti in laterocemento, struttura della copertura sempre in laterocemento a due falde per ogni corpo con manto di copertura in coppi. L'ingresso alla proprietà avviene dalla strada comunale attraverso due cancelli accostati in metallo zincato, uno carraio e l'altro pedonale; la proprietà è completamente recintata con muretto in cemento e soprastanti paletti con rete metallica.

La corte, che funge da accesso, individuata nel CT al foglio 16 mappale 328 è inghiaiaata ed utilizzata a transito promiscuo con la proprietà limitrofa.

L'annesso stalla e fienile comprende: al piano terra, la stalla con circa 23 poste per bovini, il tutto accessibile dalla corte esterna tramite ampio portone metallico. Al di sopra della stalla, in proiezione verticale e della stessa superficie, insiste un ampio fienile accessibile solo dalla terrazza del primo piano.

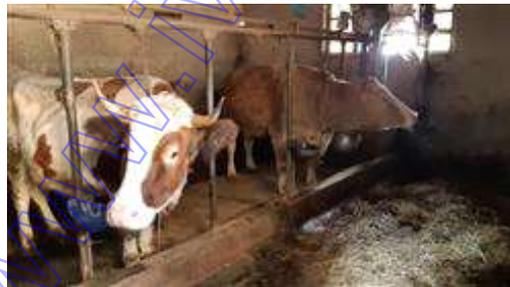
La stalla è dotata di impianto elettrico sopra traccia con lampade al neon, pavimento in cemento liscio con canalette grigliate atte allo scolo del liquame, finestre ad apertura tipo vasistas, strutture metalliche per le poste del bestiame.

Infine, nei pressi dell'ingresso alla stalla, si trova un piccolo deposito contenente il materiale per la mungitura e nel retro due silos appaiati.

La manutenzione sia interna che esterna è scadente.



Vista stalla (foto 1)



Vista stalla (foto 2)



Vista fienile (foto 3)



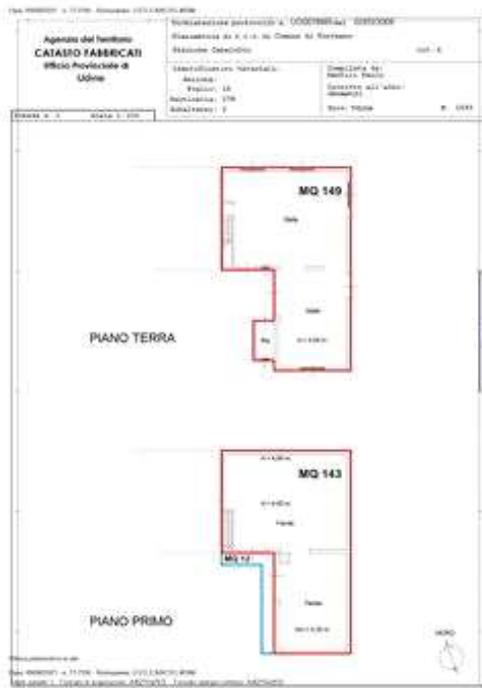
Vista fienile (foto 4)

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
Stalla e fienile	292,00	x	100 %	=	292,00
Balconi scoperti	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	304,00				295,00



Planimetria

SCHEDA DI VALUTAZIONE - STALLA E FIENILE

Come: TOKKORIO/242
 Trazione: Canalicolo
 Dall'abitato: Pg. 25, nota. 278, art. 2

Modello vigente per il calcolo della superficie: Superficie in terra - 001

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie tecnica	Peri- centrale	Superficie commerciale
Stalla e Fienile (cat. A/1)	295,00	0,00	295,00
Autoreg. soggetti	12,00	0,00	12,00
			Superficie commerciale totale: m²
			283,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
INDICAZIONE - funzione con premio sulla + Terzo		1,00
INDICAZIONE - posizione in via		0,70
INDICAZIONE - scala		0,70
INDICAZIONE - stato		0,70
INDICAZIONE - natura		0,70
INDICAZIONE - superficie		0,70
INDICAZIONE - stato di proprietà del proprietario		0,70
INDICAZIONE - uso ed altro		0,70
	Coefficiente globale	0,48

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	
Valore calcolato:	€ 27.971,00
Valore stimato:	€ 18.450,00 = € 27.971,00 x 0,66
	VALORE STIMATO € 58.410,00
	(più cinquanta per cento di maggiorazione)

Scheda di valutazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 295,00 x 198,00 = **58.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.410,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.410,00

BENI IN TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6

CORTILE PER INGRESSO

DI CUI AL PUNTO C

cortile per ingresso a TORREANO FRAZIONE CANALUTTO 6, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
 Cortile, in comproprietà con terzi, destinato a ingresso dalla strada comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 70, indirizzo catastale: frazione Canalutto n. 6, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il terreno confina partendo da nord in senso orario con i mappali 277, 278 e strada comunale tutti del foglio 16 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).



Vista cancello d'ingresso (foto 1)



Vista cancello d'ingresso (foto 2)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cortile destinato a ingresso	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 30,00 = **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima è quello sintetico - comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità di misura, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale di beni simili e con le medesime caratteristiche a quelli in esame. L'indagine per il reperimento dei dati necessari per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Torreano (UD) e nei comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Torreano (UD), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e 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	abitazione rurale	210,00	0,00	59.535,00	59.535,00
B	stalla e fienile	295,00	0,00	58.410,00	58.410,00
C	cortile per ingresso	70,00	0,00	2.100,00	1.050,00

	120.045,00 €	118.995,00 €
--	--------------	--------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 35.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 83.495,00

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: €. 20.873,75

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 21,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.600,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione in linea** a TORREANO LOCALITA' CASALI LAURINI 14, della superficie commerciale di **74,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione in linea con tre piani fuori terra composta da cucina, ripostiglio e vano scale al piano terra, camera, bagno e vano scale al primo piano e soffitta al secondo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 382 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,41 Euro, indirizzo catastale: località Casali Laurini n. 14, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'immobile confina partendo da nord in senso orario con strada comunale e mappale 154 del foglio 24 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

Superficie Catastale Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m². L'unità immobiliare sopraccitata è individuata nel CT del comune di Torreano (UD) a foglio 24 mappale 382 Ente Urbano di m² 29.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.904,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.900,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO ***

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 09/05/1995 a firma di COMELLI PIERLUIGI ai nn. 19685/1995 di repertorio, iscritta il 10/05/1995 a Udine ai nn. 9758 - 1473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 135.569,94.

Importo capitale: 77.468,53.

Su nota ipoteca originaria la banca aveva la denominazione *** DATO OSCURATO***

L'originario garante risulta deceduta e nella sua quota risulta subentrato l'esecutato. Ipoteca rinnovata in data 09/04/2015, ai nn. 7153-1083.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/10/2008 a firma di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA ai nn. 115467 - 115 di repertorio, iscritta il 13/10/2008 a Udine ai nn. 29213 - 5652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 37.651,46.

Importo capitale: 18.825,73

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/09/2015 a firma di EQUITALE NORD S.P.A. ai nn. 1044 - 11515 di repertorio, iscritta il 07/09/2015 a Udine ai nn. 20342 - 3236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 67.098,92.

Importo capitale: 33.549,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 683 - 2022 di repertorio, trascritta il 17/03/2022 a Udine ai nn. 7132 - 5379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a CT Torreano (UD) foglio 16 n. 328 (immobile Lotto 1) e CF foglio 24 n. 382

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai controlli eseguiti c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, si dichiara che è garantita, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni in riferimento al bene pignorato ed oggetto di stima; si precisa inoltre che dopo la trascrizione del pignoramento, alla data del 07/10/2022, non risultano annotati ulteriori provvedimenti a carico dell'immobile oggetto di stima.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità relativa alla successione mortis causa a favore dell'esecutato.

La voltura catastale della successione in morte del padre dell'esecutato Laurino Vittorio deceduto il 01/11/1991, è stata regolarmente eseguita.

Con atto notaio Chiara Contursi dd 02/03/2021 rep. 86718, trascritto a Udine in data 03/03/201 ai nn. 6535 - 4801, l'esecutato ha venduto l'immobile ereditato distinto nel CT del comune di Torreano (UD) foglio 24 n. 145.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/1991), registrato il 01/11/1991 a Udine ai nn. den. 15 vol. 1265, trascritto il 03/12/1992 a Udine ai nn. 27013 - 20752.

Eredità devoluta per legge a seguito rinuncia da parte della moglie del defunto e madre dell'esecutato avvenuta con atto ricevuto dal Cancellerie addetto della Pretura di Cividale del Friuli, in data 13/04/1992, n. 112, registrato a Udine il 28/04/1992, al n. 2134. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità, ma l'erede in data 02/03/2011 con atto notaio Chiara Contursi rep. 86718 trascritto a Udine in data 03/03/201 ai nn. 6535 - 4801, ha venduto l'immobile ereditato distinto nel CT del comune di Torreano (UD) foglio 24 n. 145.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/08/1964 fino al 01/11/1991), registrato il 27/08/1964 a Cividale del Friuli ai nn. den. 108 vol. 433, trascritto il 15/03/1965 a Udine ai nn. 5142 - 4777.

Successione regolata dal testamento pubblico repertorio atti ultima volontà n. 188 del notaio Oscar Ghiretti di Cividale del Friuli (UD) registro, a seguito di verbale del medesimo notaio in data 21/11/1964, rep. 9736 - 3040 all'ufficio del registro di Cividale del Friuli il 01/12/1964, al n. 588.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione eredità e legati, cessione quote, divisione, permuta e cessione (dal 27/11/1965 fino al 01/11/1991), con atto stipulato il 27/11/1965 a firma di Notaio Orsacr Ghiretti ai nn. 10878 - 3449 di repertorio, trascritto il 05/01/1966 a Udine ai nn. 183 - 151.

Con l'atto sopracitato, a favore del fabbricato foglio 24 n. 155-b veniva iscritta la servitù di transito attraverso, il portone, cortile, scale e poggiolo di proprietà di X quale proprietario e di Y, quale usufruttuaria (f. 24 nn: 155-a, 155-c).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Note:

Nessuna pratica edilizia è stata rintracciata presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Torreano (UD). L'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato edificato ante 01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "Ab (insediamenti storici e borghi

rurali)” e “Fascia di rispetto fluviale e dei laghi”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Si dà atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà conforme alle risultanze dei registri immobiliari ad avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità del dante causa (padre) dell'esecutato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

NB relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie e impianti in genere) di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di perizia, il sottoscritto CTU dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità

BENI IN TORREANO LOCALITA' CASALI LAURINI 14

ABITAZIONE IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in linea a TORREANO LOCALITA' CASALI LAURINI 14, della superficie commerciale di **74,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Abitazione in linea con tre piani fuori terra composta da cucina, ripostiglio e vano scale al piano terra, camera, bagno e vano scale al primo piano e soffitta al secondo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 382 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani,

rendita 101,41 Euro, indirizzo catastale: località Casali Laurini n. 14, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'immobile confina partendo da nord in senso orario con strada comunale e mappale 154 del foglio 24 delle vigenti mappe del comune di Torreano (UD).

Superficie Catastale Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte: 70 m². L'unità immobiliare sopracitata è individuata nel CT del comune di Torreano (UD) a foglio 24 mappale 382 Ente Urbano di m² 29.



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)



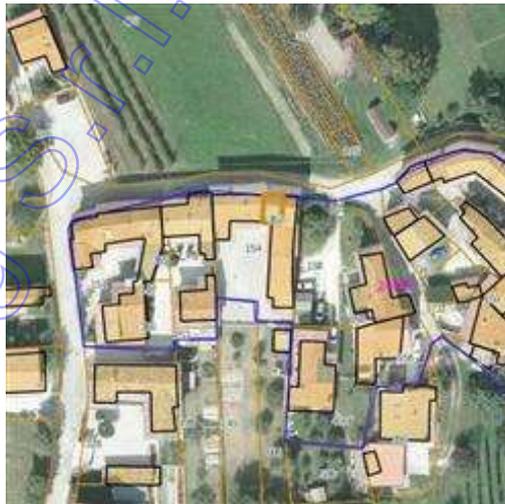
Vista esterna (foto 3)



Vista esterna (foto 4)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in località Casali Laurini n.14 ed è posto in linea assieme ad altre abitazioni; le caratteristiche costruttive sono date da muri misti in sasso e laterizio, orizzontamenti in laterocemento, manto di copertura in coppi. L'ingresso avviene dalla strada comunale che attraverso un sottoportico, il quale prosegue in una corte promiscua, permette l'accesso nella cucina posta al piano terra. Tramite una rampa di scale in cemento armato si prosegue al primo piano, dove da un corridoio si accede al bagno e ad una camera con poggiolo. Completa la proprietà la soffitta che è accessibile solo con scala a pioli dal corridoio del primo piano. Le finiture sono date da: muratura intonacata e tinteggiate al civile, piastrelle in gres nella cucina e nel bagno, rivestimento in marmo sulla scala, palchetti nella camera, serramenti in legno e alluminio, sanitari d'uso nel bagno (tazza wc, lavabo e piatto doccia). Il riscaldamento per la sola cucina avviene con stufa a legna mentre un boiler a legna ed elettrico riscalda l'acqua. Infine lo scarico delle acque nere avviene in un pozzo a perdere posto nella corte promiscua. La consistenza planimetrica è circa m² 25 per piano.

Presso il l'ufficio tecnico del comune di Torreano non è stato reperito alcun titolo edilizio, il L'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato edificato ante 01/09/1967.



Vista cucina



Vista vano scale piano terra



Vista camera



Vista bagno



Vista ingresso comune



Vista ingresso cucina

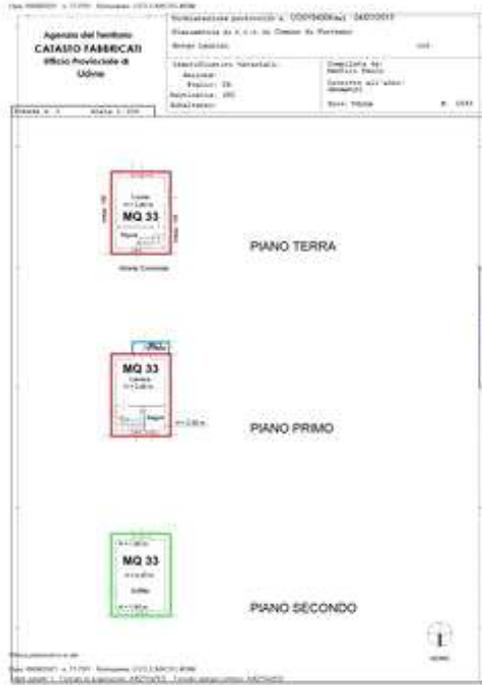
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Vani principali	66,00	x	100 %	=	66,00
Sottotetto	33,00	x	25 %	=	8,25
Totale:	99,00				74,25



Planimetria

SCHEDA DI VALUTAZIONE - ABITAZIONE

Comune: TORONNO (UD)
 Frazione: Sante
 Dell'abitato: Fig. 24, Num. 102

Metodo seguito per il calcolo della superficie: Superficie estrema lorda (SE)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Superficie commerciale
Vani principali (33-33)		66,00	66,00
Sottotetto		33,00	8,25
Superficie commerciale lorda, m ²		99,00	74,25

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
PARTEGGIA SOLIDA - tegole e fessure non abitate abitazioni		1,00
CONDIZIONE DEL VEDERLO - Facciata		0,90
ARCHITETTURA - Elementi decorativi		0,90
ESPOSIZIONE - Sud		0,80
CONDIZIONE PRECEDENTE - Spazio		0,54
CONDIZIONE - Architetture moderne dell'abitato		0,90
FINITURA - Intonaco		0,90
CONDIZIONE - Stato di conservazione generale		0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe B		0,80
ARRANGIO D'USO - Con particolari usi in sostituzione ordinaria		0,90
CONDIZIONE - Con usi abitativi		0,90
PARCHEGGIO LOCALE - Nessun parcheggio		0,80
Coefficiente globale		0,34

VALORI DI MERCATO RIFERITI		Valore
Valore minimo DM (1° settembre 2021)		4.400,00
Valore massimo DM (1° settembre 2021)		4.400,00
Valore medio di mercato unitario al m ²		452,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ €452,00

Valore catastale: €12.791,00
 Valore medio di mercato: €15.904,35 = €452,00 x 74,25 m²
 Valore stimato: €15.904,35 = €452,00 x 74,25 m²

VALORE STIMATO €15.904,35
 (Fonte: www.cadastre.it/valorecomuni/2021)

Scheda di valutazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,25 x 214,20 = **15.904,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.904,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.904,35

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima è quello sintetico - comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità di misura, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale di beni simili e con le medesime

caratteristiche a quelli in esame. L'indagine per il reperimento dei dati necessari per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Torreano (UD) e nei comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Torreano (UD), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e 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	abitazione in linea	74,25	0,00	15.904,35	15.904,35
				15.904,35 €	15.904,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

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: **€ 15.904,35**

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: **€ 3.976,09**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 28,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.900,00**

data 16/11/2022

il tecnico incaricato
ELIO AGOSTINIS

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