



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 194/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Maria Cristina Bellini**

CF:BLLMCR67H65E098K

con studio in UDINE (UD) viale del Ledra n° 1

telefono: 3479722695

email: g.mcristinabellini@gmail.com

PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2023

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato residenziale in linea cielo-terra** a BERTIOLO vicolo Consorti 9, frazione Pozzecco, della superficie commerciale di **159,75** mq per la quota di:

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

*L'intero lotto è costituito da due fabbricati distinti ma prospicienti, separati dalla p.c. 390 corte comune ai fabbricati facenti parte del complesso a corte e comunicante con la p.c. 379, corte comune agli stessi fabbricati che permette l'accesso dal vicolo Consorti.*

Il fabbricato costituente il presente corpo è costituito da un **abitazione cielo terra di tre piani fuori terra**, la cui copertura è parzialmente crollata all'interno dell'edificio come parte del solaio superiore della sala da pranzo, compromettendo la stabilità statica dell'intero edificio. Ubicato in Pozzecco frazione del comune di Bertiole, nel centro storico dell'abitato, caratterizzata da edifici residenziali, aventi la stessa epoca e tipologia edilizia, si trova in un complesso a corte all'angolo tra vicolo Consorti e la via Sant'Andrea, uno dei principali assi viari dell'abitato ma con limitato traffico veicolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di P.T 2,40 media- P.1° media 2,74 -P.2° media 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 872 - 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: vicolo Consorti n. 9, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 02/08/2005 pratica n. UD0169060 - Fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (dalla soppressione originari pc. 396 sub. 1-2) successive var d'ufficio per inserimento dati di superficie e rettifica nel classamento -

Coerenze: relativamente alla p.c. 395: p.c. 394 - area edificabile; p.c. 397 - fabbricato in aderenza e corte; p.c. 401 - fabbricato e corte - p.c. 390 - corte comune dalla quale si accede ai fabbricati che prospettano sulla stessa

Nel caso di vendita individuale dei corpi dovrà essere presentata una variazione catastale di frazionamento accatastando separatamente il fabbricato sulla p.c. 395 dal fabbricato sulla p.c. 872. Non necessita il frazionamento del terreno in quanto i fabbricati occupano interamente il sedime delle particelle. La p.c. 379 ente urbano ed accesso ai fabbricati dal vicolo Consorti è comune a varie p.c. come la p.c. 390. Nelle visure catastali cartacee della Partita 381 e 139 , la p.c. 390 viene riportata come pertinenza dei fabbricati p.c. 396

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1932.

**B deposito ed ex fienile** a BERTIOLO vicolo Consorti 9, frazione Pozzecco, della superficie commerciale di **87,76** mq per la quota di:

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

L'intero lotto è costituito da due fabbricati distinti ma prospicienti, separati dalla p.c. 390 corte comune ai fabbricati facenti parte del complesso a corte e comunicante con la p.c. 379, corte comune agli stessi fabbricati che permette l'accesso dal vicolo Consorti.

Il fabbricato costituente il presente corpo è costituito da un **edificio cielo terra di due piani fuori terra ad uso deposito ed ex fienile**, la cui copertura, parzialmente realizzata in lastre ondulate di eternit, risulta notevolmente lesionata da eventi meteorologici. L'immobile viene utilizzato come deposito, senza titolo ma con l'autorizzazione della proprietà, da un vicino. Ubicato in Pozzecco frazione del comune di Bertiole, nel centro storico dell'abitato, caratterizzata da edifici residenziali, aventi la stessa epoca e tipologia edilizia, si trova in un complesso a corte all'angolo tra vicolo Consorti e la via Sant'Andrea, uno dei principali assi viari dell'abitato ma con limitato traffico veicolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra e primo piano, ha un'altezza interna di P.T. 2,85 mt - 1°P. 3,5 mt. media. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 872 e 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: vicolo Consorti n. 9, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 02/08/2005 pratica n. UD0169060 - Fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (dalla soppressione originari pc. 396 sub. 1-2) successive var d'ufficio per inserimento dati di superficie e rettifica nel classamento -

Coerenze: relativamente alla p.c. 872: p.c. 389 - corte; p.c. 385 - fabbricato e corte; p.c. 1097 - fabbricato e corte - p.c. 397 - corte del fabbricato - p.c. 390 - corte comune dalla quale si accede ai fabbricati che prospettano sulla stessa

Nel caso di vendita individuale dei corpi dovrà essere presentata una variazione catastale di frazionamento accatastando separatamente il fabbricato sulla p.c. 395 dal fabbricato sulla p.c. 872. Non necessita il frazionamento del terreno in quanto i fabbricati occupano interamente il sedime delle particelle. La p.c. 379 ente urbano ed accesso ai fabbricati dal vicolo Consorti è comune a varie p.c. come la p.c. 390. Nelle visure catastali cartacee della Partita 381 e 139, la p.c. 390 viene riportata come pertinenza dei fabbricati p.c. 396. La p.c. 872 è identificata nell'atto di acquisto Nota 13953/15472 d.d. 25.07.1966 con la p.c. 390/b

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1932.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>247,51 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.500,00</b>

Data della valutazione:

23/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 16 ottobre 2024 alle ore 9,30, alla presenza dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente i beni, che risultavano liberi a disposizione dei proprietari, benchè il fabbricato sulla p.c. 872, deposito ed ex fienile venga utilizzato come deposito, senza titolo ma con l'autorizzazione della proprietà da un vicino \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

La sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

- \* la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- \* le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- \* il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile esaminato;
- \* il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subjects) di cui trattasi;
- \* di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- \* di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- \* di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;
- \* di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il

perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

\* di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

\* di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

\* di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

#### **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 12/03/2008 a firma di notaio Vera Garlatti ai nn. 11601/3020 di repertorio, iscritta il 25/03/2008 a Udine ai nn. 1323/8765, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo Fondiario con cessione di ipoteca .

Importo ipoteca: 151.200,00.

Importo capitale: 84.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU - Bertolo fg. 3 particella 395 sub. 2 graffata particella 872 - abitazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/10/2012 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. 77/9112 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Udine ai nn. 3268/24684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 Ruolo Art. 77 del DPR n° 602 del 1973.

Importo ipoteca: 80.819,76.

Importo capitale: 40.409,88.

La formalità è riferita solamente a Alla quota di 1/3 i.p. NCEU - Bertiole fg. 3 particella 395 sub. 2graffato con particella 872 - abitazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/03/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1307/9119 di repertorio, iscritta il 12/03/2019 a Udine ai nn. 870/6917, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 43.183,42.

Importo capitale: 21.591,71.

La formalità è riferita solamente a Alla quota di 1/3 i.p. NCEU - Bertiole fg. 3 particella 395 sub. 2graffato con particella 872 - abitazione

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

pignoramento, stipulata il 12/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale UD ai nn. 2904 di repertorio, trascritta il 02/10/2023 a Udine ai nn. 18684/24156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 395 sub. 2 graffata particella 872 - abitazione

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 31/01/2015), con atto stipulato il 20/08/2003, registrato il 28/10/2003 a Udine ai nn. 66/1657, trascritto il 01/12/2023 a Udine ai nn. 23251/30099.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872.

Si trascrive l'accettazione tacita di eredità in tutto derivante dal contratto di mutuo stipulato dal notaio Garlatti Vera in Sacile (PN) in data 12/03/2008 Rep. 11601 Racc. 3020,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione (dal 31/01/2015), con atto stipulato il 31/01/2015, registrato il 03/11/2021 a Udine ai nn. 486821/88888, trascritto il 23/11/2021

a Udine ai nn. 23883/32058.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872).

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE ALL'EREDITA' -

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione (dal 31/01/2015), con atto stipulato il 31/01/2015, registrato il 03/11/2021 a Udine ai nn. 486821/88888, trascritto il 23/11/2021 a Udine ai nn. 23883/32058.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872).

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE ALL'EREDITA' -

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 31/01/2015), con atto stipulato il 20/08/2003, registrato il 28/10/2003 a Udine ai nn. 66/1657, trascritto il 01/12/2023 a Udine ai nn. 23251/30099.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872).

Si trascrive l'accettazione tacita di eredità in tutto derivante dal contratto di mutuo stipulato dal notaio Garlatti Vera in Sacile (PN) in data 12/03/2008 Rep. 11601 Racc. 3020,

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Successione ( fino al 20/08/2003), con atto stipulato il 18/10/1933, registrato il 30/01/1934 a Codroipo ai nn. 83/192, trascritto il 16/04/1934 a Udine ai nn. 6028/8032.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 graffata particella 390 sub. p e p.c. 392 sub. 2 (attuale p.c. 395 sub. 2 e p.c. 390 corte comune)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Cessione di quote di comproprietà di ( fino al 20/08/2003), con atto stipulato il 07/07/1962 a firma di notaio Pietro Udina ai nn. 14113/7310 di repertorio, trascritto il 13/07/1962 a Udine ai nn. 13459/14603.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 graffata particella 390 sub. p e p.c. 392 sub. 2 (attuale p.c. 395 sub. 2 e p.c. 390 corte comune)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Vendita ( fino al 20/08/2003), con atto stipulato il 16/06/1966 a firma di notaio Pietro Udina ai nn. 19608 di repertorio, trascritto il 25/07/1966 a Udine ai nn. 13953/15472.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 390/b (attuale p.c. 872)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 20/08/2003 fino al 31/01/2015), con atto stipulato il 20/08/2023, registrato il 28/10/2003 a Udine ai nn. 66/1657, trascritto il 09/06/2004 a Udine ai nn. 12321/17915.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872).

Rettificata con NOTA presentata il 08/08/2009 ai nn. 17625/25528 per errata indicazione dei dati catastali e relativa quota di possesso SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IL TUTTO DERIVANTE DAL CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO DAL NOTAIO GARLATTI VERA IN SACILE (PD) IN DATA 12/03/2008 REP. 11601 RACC.3020, ISCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA AI NN. 8765/1323 IN DATA 25/03/2008.SI PRECISA CHE AI FINI DELLA PRESENTE ACCETTAZIONE, E' STATA ALTRESI' PRESERENTATA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 20/08/2003 fino al 31/01/2015), con atto stipulato il 20/08/2023, registrato il 28/10/2003 a Udine ai nn. 66/1657, trascritto il 09/06/2004 a Udine ai nn. 12321/17915.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872).

Rettificata con NOTA presentata il 08/08/2009 ai nn. 17625/25528 per errata indicazione dei dati

catastali e relativa quota di possesso SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IL TUTTO DERIVANTE DAL CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO DAL NOTAIO GARLATTIV ERA IN SACILE (PD) IN DATA 12/03/2008 REP. 11601 RACC.3020, ISCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA AI NN. 8765/1323 IN DATA 25/03/2008.SI P RECISA CHE AI FINI DELLA PRESENTE ACCETTAZIONE, E' STATA ALTRESI' PRES ENTATACERTIFICAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 20/08/2003 fino al 31/01/2015), con atto stipulato il 20/08/2023, registrato il 28/10/2003 a Udine ai nn. 66/1657, trascritto il 09/06/2004 a Udine ai nn. 12321/17915.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872).

Rettificata con NOTA presentata il 08/08/2009 ai nn. 17625/25528 per errata indicazione dei dati catastali e relativa quota di possesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Accettazione tacita eredità (dal 20/08/2003 fino al 31/01/2015), con atto stipulato il 20/08/2023, registrato il 28/10/2003 a Udine ai nn. 66/1657, trascritto il 01/12/2003 a Udine ai nn. 23251/30099.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Bertiole fg. 3 particella 396 sub. 1 e sub. 2 e p.c. 872.

Si trascrive l'accettazione tacita di eredità li tutto derivante dal contratto di mutuo stipulato dal notaio Garlatti Vera in Sacile (PN) in data 12/03/2008 Rep. 11601 Racc. 3020,

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

La dichiarazione in materia urbanistica ai sensi dell'art. 41 della L. 47/1985 e s.m.i. e dell'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. rilasciata da comune di Bertiole certifica:

che gli immobili siti a Pozzecco di Bertiole (UD) in Vicolo Consorti 9, distinti catastalmente al foglio 3 mappali 395 - 872 -390 sono stati realizzati prima del 01.09.1967;

che nell'archivio comunale non vi è alcuna pratica edilizia;

che non vi sono pratiche edilizie nè atti di sanatoria edilizia o di condono edilizio;

che tali immobili ricadono, all'interno del P.R.P.C. per le zone "A", in zona omogenea "A3" di ristrutturazione;

che pertanto tali immobili, ad uso abitazione, sono commerciabili.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 39 d.d. 30.09.2013, l'immobile ricade in zona ZONA Omogenea A - di interesse storico - artistico o di pregio ambientale - sottozona A3 - di ristrutturazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Corrisponde alle parti di territorio interessate da aggiornamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonchè alle aree circostanti considerate come parte integrante. A. Destinazioni d'uso. a. residenziale; b. servizi; c. alberghiera ed agrituristica; d. direzionale; e. commerciale al dettaglio, esclusi esercizi con Sv superiore a m2 400; f. di interesse pubblico relative alle destinazioni di cui alle lettere precedenti. 3. In caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa, dopo dismissione

dell'attività, sono vietati gli usi che comportano normalmente transito di veicoli con massa a pieno carico superiore a 3,5 tonnellate, gli usi compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio alla residenza, e gli usi compresi nell'elenco di cui all'Art. 18. B. Indici. 1. Per restauro, risanamento conservativo e conservazione tipologica l'altezza massima sarà pari alle altezze preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni realizzate in epoca recente e prive di interesse storico-artistico. 2. Per ristrutturazione, integrazione e nuova costruzione l'altezza media dei fabbricati non può superare l'altezza degli edifici di interesse storico-artistico e di pregio ambientale circostanti. La distanza dagli edifici di interesse storico-artistico e di pregio ambientale circostanti non può essere inferiore a quella esistente. 3. Per ricostruzione, integrazione o nuova costruzione di edifici avulsi da allineamenti significativi l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ad esclusione di Sterpo per il quale vale l'If pari a 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, salvo quanto previsto al comma 4. 4. Per i lotti saturi o prossimi a saturazione, dell'indice di fabbricabilità fondiaria, si può mantenere il volume esistente e realizzare, per motivate esigenze, un'integrazione volumetrica massima di 200 m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale. A Sterpo l'integrazione non può comunque superare 150 m<sup>3</sup> per ogni singola unità abitativa o per ogni singolo edificio commerciale, artigianale o agricolo. 5. Per nuova costruzione la densità fondiaria non può comunque superare i 15 abitanti per ogni 1000 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria. A Sterpo la superficie coperta non può superare il 50%. 6. Le opere esistenti, destinate ad usi artigianali produttivi ed agricoli, possono essere recuperate ed integrate per motivate esigenze fino al 10% del volume (comunque non oltre la misura ottenibile con l'applicazione dei commi 3. e 4.) e fino al 10% della superficie coperta per ogni unità funzionale, purché: producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto; producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno; non si aumenti la superficie per usi compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima o seconda classe, se non per servizio alla residenza, o per usi compresi nell'elenco di cui all' Art. 18. 7. A servizio delle opere si dovrà prevedere la seguente superficie di parcheggio: a. stanziale, nel lotto, per nuova costruzione e ricostruzione: 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup>; b. di relazione, nel lotto o fino alla distanza di 100 m di percorso, anche ubicato in zona diversa: 1. per albergo ed agriturismo, per nuova costruzione e ricostruzione: min 1 posto - macchina/2 utenti; 2. per Su artigianale, per nuova costruzione e ricostruzione: min 30%; 3. per Sv commerciale: 3.1) per nuova costruzione: min 30%; 3.2) per esercizio di grande distribuzione con Sv superiore a m<sup>2</sup> 400, per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento: min 100%; 4. per Su direzionale, per nuova costruzione e ricostruzione: min 80%. C. Attuazione. 1. Le opere sono realizzate mediante PRPC, nel rispetto del perimetro previsto in zonizzazione, o per ambiti minimi definiti dalla viabilità o dal cambio di zona. Il PRPC può comunque comprendere zone per servizi ed attrezzature collettive, strade e percorsi ciclabili e pedonali connessi con la zona A. D. Disposizioni particolari 1. Il PRPC garantisce la salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche ed ambientali esistenti: a. assicura la salvaguardia degli edifici e dei complessi di carattere storico-artistico e di pregio ambientale; b. indirizza il recupero e l'evoluzione degli insediamenti integrati con la struttura tipica storica; c. promuove la compattezza del tessuto urbanistico attraverso la saldatura delle preesistenze edilizie; d. assicura l'omogeneità dell'edificato attraverso previsioni di dimensioni, forme e materiali tipici storici o con essi coerenti; 2. Il PRPC classifica gli immobili e prevede un'articolazione degli interventi secondo le sottozone seguenti: c. zona A3, di ristrutturazione: edifici o complessi tipici storici o recenti, che singolarmente considerati, sono privi di interesse specifico. La demolizione è ammessa in caso di precarietà statica o difformità da caratteristiche tipiche storiche. In ogni caso è da garantirsi la reintegrazione del tessuto insediativo tipico storico più significativo; 3. Il PRPC rispetta la classificazione in sottozone propria del PRGC, salvo riclassificazione di opere minori esistenti o modifica di perimetri per adeguamento a stato dei luoghi. 4. Ampliamento e nuova costruzione sono ammessi: a. in zone A1 e A2 per dotazione di servizi ed accessori richiesti dalle esigenze d'uso, e comunque per più del 10% di volume e 10% di superficie coperta esistente; b. in zone A3, A4 e A6 per saldatura e completamento del tessuto urbanistico esistente. 5. In assenza di

PRPC sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, senza alterazione di volumi esistenti e di morfologia tipica storica.. Il titolo è riferito solamente al foglio 3 - mappali 396 - 872 - 390

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2000 e successive modifiche)

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parte della copertura del fabbricato deposito edificato sulla p.c. 872 è realizzata in eternit (normativa di riferimento: Legge 257/1992)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Bertiole fg. 3 p.c. 872

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. 562/1939 e successive modifiche)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Comune di Bertiole)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE ALL'EREDITA (normativa di riferimento: Codice civile)

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

BENI IN BERTIOLO VICOLO CONSORTI 9, FRAZIONE POZZECCO

**FABBRICATO RESIDENZIALE IN LINEA CIELO-TERRA**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato residenziale in linea cielo-terra** a BERTIOLO vicolo Consorti 9, frazione Pozzecco, della superficie commerciale di **159,75** mq per la quota di:

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

*L'intero lotto è costituito da due fabbricati distinti ma prospicienti, separati dalla p.c. 390 corte*

*comune ai fabbricati facenti parte del complesso a corte e comunicante con la p.c. 379, corte comune agli stessi fabbricati che permette l'accesso dal vicolo Consorti.*

Il fabbricato costituente il presente corpo è costituito da un **abitazione cielo terra di tre piani fuori terra**, la cui copertura è parzialmente crollata all'interno dell'edificio come parte del solaio superiore della sala da pranzo, compromettendo la stabilità statica dell'intero edificio. Ubicato in Pozzecco frazione del comune di Bertiole, nel centro storico dell'abitato, caratterizzata da edifici residenziali, aventi la stessa epoca e tipologia edilizia, si trova in un complesso a corte all'angolo tra vicolo Consorti e la via Sant'Andrea, uno dei principali assi viari dell'abitato ma con limitato traffico veicolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di P.T 2,40 media- P.1° media 2,74 -P.2° media 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 872 - 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: vicolo Consorti n. 9, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 02/08/2005 pratica n. UD0169060 - Fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (dalla soppressione originari pc. 396 sub. 1-2) successive var d'ufficio per inserimento dati di superficie e rettifica nel classamento -

Coerenze: relativamente alla p.c. 395: p.c. 394 - area edificabile; p.c. 397 - fabbricato in aderenza e corte; p.c. 401 - fabbricato e corte - p.c. 390 - corte comune dalla quale si accede ai fabbricati che prospettano sulla stessa

Nel caso di vendita individuale dei corpi dovrà essere presentata una variazione catastale di frazionamento accatastando separatamente il fabbricato sulla p.c. 395 dal fabbricato sulla p.c. 872. Non necessita il frazionamento del terreno in quanto i fabbricati occupano interamente il sedime delle particelle. La p.c. 379 ente urbano ed accesso ai fabbricati dal vicolo Consorti è comune a varie p.c. come la p.c. 390. Nelle visure catastali cartacee della Partita 381 e 139 , la p.c. 390 viene riportata come pertinenza dei fabbricati p.c. 396

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1932.



*Incrocio tra vicolo Consorti e via Sant'Andrea e accesso al fabbricato*



*Incrocio tra vicolo Consorti e via Sant'Andrea*



*p.c. 379 corte comune*



*p.c. 390 corte comune e fabbricato su p.c. 395 e fabbricato su p.c. 872*



*Esterno fabbricato*



*Facciata*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova, Codroipo Aerea Base Rivotto e Villa Manin di Passariano, Sterpo - Villa Colloredo Venier.



*Palmanova - città fortezza patrimonio UNESCO*



*Codroipo - Rivotto - base aerea Freccie Tricolori*



Codroipo - Villa Manin di Passariano



Bertiolo-sterpo - villa Colloredo-Venier

SERVIZI

negozi al dettaglio  
municipio  
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto non vi erano presenti le condizioni di sicurezza strutturali e sanitarie.

Si è verificato lo stato di manutenzione dei locali al piano terra attraverso le finestre affacciate sulla corte comune, rilevando che a causa del percolamento dell'acqua, originato degli eventi atmosferici, sono state danneggiate sia le strutture che gli arredi.

Esternamente sulle facciate sono evidenti spandimenti provenienti dai camini.

All'interno della corte vi sono altri fabbricati della stessa epoca e tipologia edilizia, che in seguito alla ristrutturazione sono diventati beni appetibili.



Interno fabbricato - sala da pranzo



Particolare del solaio crollato in sala da pranzo



Cucina



Spandimento dal camino e parte del tetto crollata



Sala da pranzo



Particolare del tetto crollato

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	66,50	x	90 %	=	59,85
abitazione al primo piano	66,50	x	100 %	=	66,50
sottotetto - soffitta	66,80	x	50 %	=	33,40
<b>Totale:</b>	<b>199,80</b>				<b>159,75</b>



*copia di mappa*



*planimetria catastale con evidenziato fabbricato CORPO A - p.c. 395*



*stralcio PRG*



*planimetria catastale attuale*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle verifiche presso la conservatoria dell'Agenzia delle Entrate di Udine si è rilevato che il mercato immobiliare di beni simili all'oggetto di stima siti nella zona, negli ultimi due anni è statico.

In seguito a quanto sopra esposto, per la valutazione è stato utilizzato il criterio "Highest and Best Use" (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso. Esso identifica l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato degli usi prospettati per un immobile che potrebbe essere oggetto di trasformazione secondo gli Standard Internazionali (IVS).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

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

**€. 48.000,00**

BENI IN BERTIOLO VICOLO CONSORTI 9, FRAZIONE POZZECCO

## DEPOSITO ED EX FIENILE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito ed ex fienile** a BERTIOLO vicolo Consorti 9, frazione Pozzecco, della superficie commerciale di **87,76** mq per la quota di:

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

L'intero lotto è costituito da due fabbricati distinti ma prospicienti, separati dalla p.c. 390 corte comune ai fabbricati facenti parte del complesso a corte e comunicante con la p.c. 379, corte comune agli stessi fabbricati che permette l'accesso dal vicolo Consorti.

Il fabbricato costituente il presente corpo è costituito da un **edificio cielo terra di due piani fuori terra ad uso deposito ed ex fienile**, la cui copertura, parzialmente realizzata in lastre ondulate di eternit, risulta notevolmente lesionata da eventi metereologici. L'immobile viene utilizzato come deposito, senza titolo ma con l'autorizzazione della proprietà, da un vicino. Ubicato in Pozzecco frazione del comune di Bertiole, nel centro storico dell'abitato, caratterizzata da edifici residenziali, aventi la stessa epoca e tipologia edilizia, si trova in un complesso a corte all'angolo tra vicolo Consorti e la via Sant'Andrea, uno dei principali assi viari dell'abitato ma con limitato traffico veicolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra e primo piano, ha un'altezza interna di P.T. 2,85 mt - 1°P. 3,5 mt. media. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 872 e 395 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: vicolo Consorti n. 9, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 02/08/2005 pratica n. UD0169060 - Fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (dalla soppressione originari p.c. 396 sub. 1-2) successive var d'ufficio per inserimento dati di superficie e rettifica nel classamento -

Coerenze: relativamente alla p.c. 872: p.c. 389 - corte; p.c. 385 - fabbricato e corte; p.c. 1097 - fabbricato e corte - p.c. 397 - corte del fabbricato - p.c. 390 - corte comune dalla quale si accede ai fabbricati che prospettano sulla stessa

Nel caso di vendita individuale dei corpi dovrà essere presentata una variazione catastale di frazionamento accatastando separatamente il fabbricato sulla p.c. 395 dal fabbricato sulla p.c. 872. Non necessita il frazionamento del terreno in quanto i fabbricati occupano interamente il sedime delle particelle. La p.c. 379 ente urbano ed accesso ai fabbricati dal vicolo Consorti è comune a varie p.c. come la p.c. 390. Nelle visure catastali cartacee della Partita 381 e 139, la p.c. 390 viene riportata come pertinenza dei fabbricati p.c. 396. La p.c. 872 è identificata nell'atto di acquisto Nota 13953/15472 d.d. 25.07.1966 con la p.c. 390/b

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1932.



*Incrocio tra vicolo Consorti e via Sant'Andrea e accesso al fabbricato*



*p.c. 379 corte d'accesso comune*



*panorama p.c. 390 corte comune, fabbricato su p.c. 872 e fabbricato su p.c. 395*



*vista fabbricati prospicienti e corte comune*



*facciata principale*



*facciata laterale e posteriore*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova, Codroipo Aerea Base Rivolto e Villa Manin di Passariano, Sterpo - Villa Colloredo Venier.



Palmanova - città fortezza patrimonio UNESCO



Codroipo - Rivolto - base aerea Freccie Tricolori



Codroipo - Villa Manin di Passariano



Bertiole-sterpo - villa Colloredo-Venier

SERVIZI

negozi al dettaglio  
municipio  
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sempre accessibile in quanto privo di serrature. Benchè oggetto di percolamenti a causa del danneggiamento della copertura, avendo il solaio di interpiano in laterocemento, è stato possibile accedere ai locali al piano terra, mentre a causa della scala artigianale per l'accesso al primo piano, costituita da ferri a C fissati ad una parete che si presentavano arrugginiti, ed al danneggiamento del tetto non è stato possibile accedere al primo piano che si è visionato dall'esterno.

La disposizione dei locali al piano terra corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale: due ripostigli, una legnaia ed un deposito con pavimento in cemento liscio, murature perimetrale e di spina in Poroton intonacato.

Benchè il fabbricato sia attualmente utilizzato come deposito ha le dimensioni e caratteristiche può essere trasformato in abitazione, come gli altri fabbricati siti all'interno della corte aventi la stessa

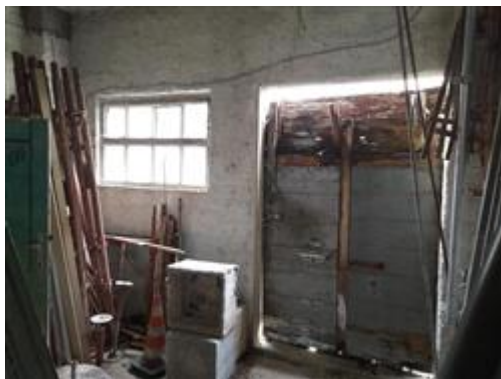
epoca e tipologia edilizia, che in seguito alla ristrutturazione sono diventati beni appetibili.



particolare copertura forata - e pioli per accesso al 1°p.



Interno piano terra - ripostiglio interno



Interno piano terra - ripostiglio con accesso esterno



interno piano terra - legnaia



interno 1°P.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Depositi e ripostigli piano terra	69,50	x	100 %	=	69,50
ex fienile al 1° piano	73,05	x	25 %	=	18,26
<b>Totale:</b>	<b>142,55</b>				<b>87,76</b>



stralcio P.R.G.



planimetria catastale attuale



copia di mappa



planimetria catastale con evidenziato  
fabbricato CORPO B p.c. 872

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato utilizzato il criterio "Highest and Best Use" (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso. Esso identifica l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato degli usi prospettati per un immobile che potrebbe essere oggetto di trasformazione secondo gli Standard Internazionali (IVS).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Udine, in merito a recenti compravendite (entro i due anni) di immobili aventi la stessa tipologia ed ubicati nella stessa zona, oltre ad informazioni prese sul bollettino immobiliare e agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Bertolo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Aste Giudiziarie di Udine, informazioni del mercato immobiliare locale, ed inoltre: Atti di vendita risalenti all'ultimo biennio di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione

### 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	Fabbricato residenziale in linea cielo-terra	159,75	0,00	48.000,00	48.000,00
B	deposito ed ex fienile	87,76	0,00	26.000,00	26.000,00
				<b>74.000,00 €</b>	<b>74.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà.

I fabbricati eretti su particelle distinte costituiscono di fatto due unità immobiliari autonome.

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: **€. 74.000,00**

### 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 **€. 18.500,00**

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: €. 55.500,00

data 23/11/2024

il tecnico incaricato  
Maria Cristina Bellini

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