



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 82/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Venier Francesco

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Rodolfo Marco Kravina**

CF:KRVRLF54D21L057L

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

telefono: 04282807

email: marcokravina@virgilio.it

PEC: rodolfomarco.kravina@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

# LOTTO 1

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

**A**

**Fabbricato abitazione e rustico accessorio** a CASSACCO Borgo di Sopra 18, frazione Raspano, della superficie commerciale di **127,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un compendio costruito sulla p.c. 260 ente urbano di mq. 374 formato dall'edificio principale adibito ad abitazione e da un rustico accessorio, nonchè una modesta corte scoperta.

Fabbricato abitazione (corpo principale) oggetto di valutazione è posto al piano T-1-2, ha un'altezza interna di da 2.46 al piano terra, a 2.30 al primo piano e da 1.90 a 2.65 al piano secondo di sottotetto. L'adiacente annesso rustico si sviluppa su due piani.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 260 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 274,26 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo di Sopra, 18, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale 0/09/2010 n. UD0287023 per diversa distribuzione degli spazi interni  
Coerenze: A Nord con p.c. 987 fabbricato e corte; a Est con p.c. 262 fabbricati e corte; a Sud con p.c. 261; e a Ovest con p.c. 259 fabbricati e corte.

Il corpo principale è stato oggetto di adeguamento antisismico nel 1977. Successivamente sono state eseguite lavorazioni di finitura non ancora completate. Il fabbricato annesso rustico non è stato adeguato sismicamente.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,67 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>€. 72.952,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/10/2024</b>

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

Il corpo abitazione è occupato da soggetto terzo con comodato gratuito stipulato in data 05/07/2021 con scadenza 31/12/2024.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili (corpo principale di abitazione e rustico accessorio) sono raggiungibili dalla viabilità pubblica, attraverso un percorso sterrato identificato con la p.c. 246 catastalmente accessorio ad enti rurali e urbani comune ai numeri 247,248,253,259,260 e 262 del Fg. 1 del Comune di Cassacco. Non risultano iscritte servitù per attraversare la p.c. 987 che consente l'accesso alla corte scoperta della p.c. 260 oggetto di pignoramento. Confinano con altre proprietà e l'area scoperta consente il passaggio da parte dei confinanti.

#### 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 14/03/2008 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 55281/12162 di repertorio, iscritta il 18/03/2008 a Udine ai nn. 7943/1169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/02/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 186 di repertorio, iscritta il 21/03/2019 a Udine ai nn. 7825/986, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2023 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 3078/11523 di repertorio, iscritta il 05/07/2023 a Udine ai nn. 16963/2070, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 424.295,02.

Importo capitale: € 212.147,51

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 08/04/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1254 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 a Udine ai nn. 11025/8649, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo/verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Fondo patrimoniale non costituito

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

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

In particolare, non sono stati eseguiti accertamenti nel merito di eventuali depositi di materiali inquinanti e nocivi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2008), con atto stipulato il 14/03/2009 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 55280/12161 di repertorio, registrato il 17/03/2008 a Udine ai nn. 4696, trascritto il 18/03/2008 a Udine ai nn. 7942/5468

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1972 fino al 23/10/1991), con atto stipulato il 29/12/1972 a firma di Notaio Missio ai nn. 20313 di repertorio, registrato il 16/01/1973 a Udine ai nn. 1063, trascritto il 27/01/1973 a Udine ai nn. 4864/4628

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* (dal 30/07/1987 fino al 23/10/1991), registrato il 03/12/1987 a Udine ai nn. n.40 Vol.1125, trascritto il 17/02/1989 a Udine ai nn. 3873/2972.

Non risulta trascritta l'accettazione all'eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/07/1987 fino al 23/10/1991), registrato il 03/12/1987 a Udine ai nn. n.40 Vol.1125, trascritto il 17/02/1989 a Udine ai nn. 3873/2972.

Non risulta trascritta l'accettazione all'eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/07/1987 fino al 23/10/1991), registrato il 03/12/1987 a Udine ai nn. n.40 Vol.1125, trascritto il 17/02/1989 a Udine ai nn. 3873/2972.

Non risulta trascritta l'accettazione all'eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/1991 fino al 14/03/2008), con atto stipulato il 23/10/1991 a firma di Notaio Roberto Riccioni ai nn. 24341/2803 di repertorio, trascritto il 31/10/1991 a Udine ai nn. 23332/17300

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 98/78, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione ed adeguamento antisismico, presentata il 01/10/1977 con il n. 4037 di protocollo, rilasciata il 19/10/1978 con il n. 98/78 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La Concessione Edilizia riguarda l'edificio principale. Il rustico accessorio non è interessato dall'intervento.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 26/09/2019 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona ZONA A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 delle NTA in vigore dal 27/02/2020

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

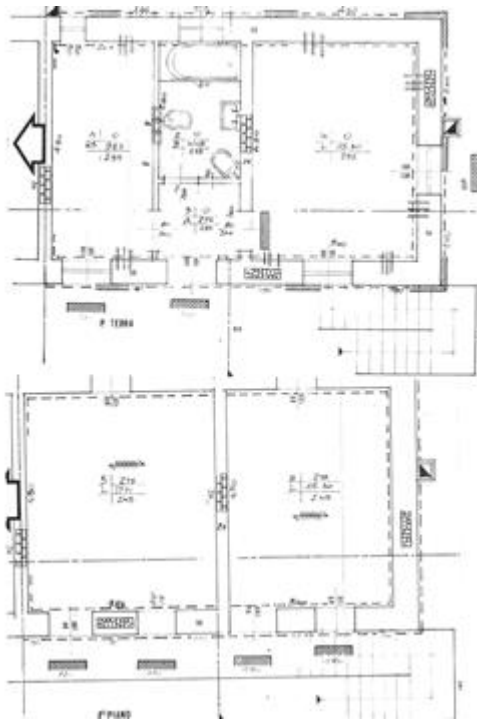
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione degli spazi interni (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.)

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

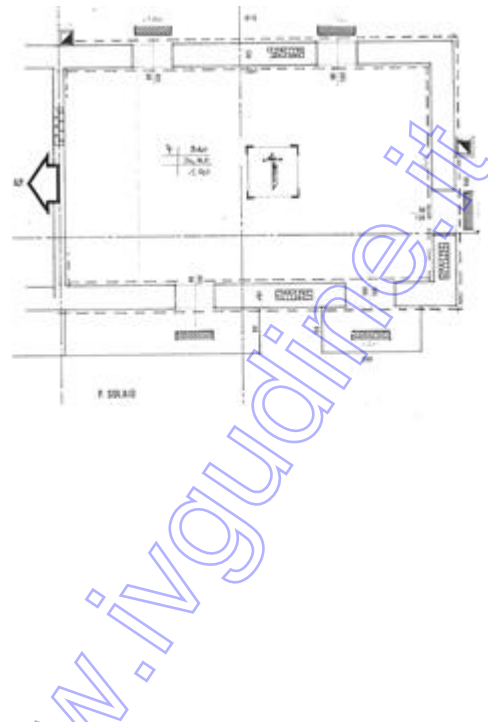
Costi di regolarizzazione:

- Procedura mediante CILA postuma con sanzione pecuniaria : €3.000,00

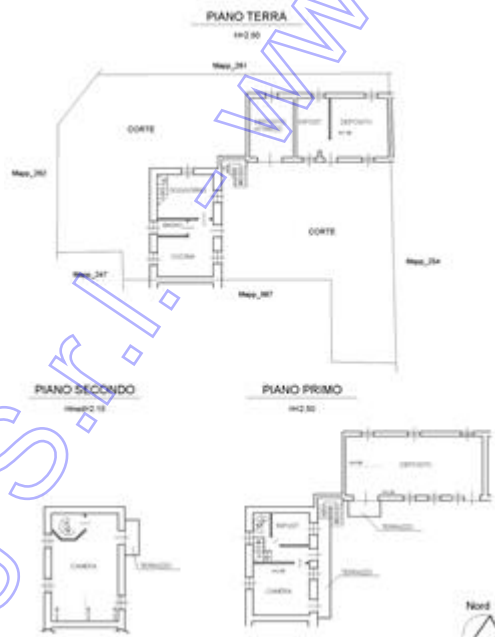
Questa situazione è riferita solamente a al fabbricato principale.



Piante di progetto (T-1)



Pianta di progetto (2)



Planimetria catastale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel corpo principale, lievi difformità di pareti e diversa destinazione del ripostiglio al primo piano in stanza da bagno. i

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale subordinata alla CIA postuma: €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: intestazione non allineata dell'ente urbano

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale per allineamento della intestazione dell'ente urbano: €250,00

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008) impianto elettrico;

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

Questa situazione è riferita solamente a al fabbricato principale.

Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità dell'impianto.

Il fabbricato annesso rustico è privo di impianti.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto termico non attivo; apparecchiature ed accessori idraulici in stato di manutenzione molto precario. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Questa situazione è riferita solamente a al fabbricato principale.

Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità sugli impianti.

BENI IN CASSACCO BORGO DI SOPRA 18, FRAZIONE RASPANO

## FABBRICATO ABITAZIONE E RUSTICO ACCESSORIO

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato abitazione e rustico accessorio** a CASSACCO Borgo di Sopra 18, frazione Raspano, della superficie commerciale di **127,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un compendio costruito sulla p.c. 260 ente urbano di mq. 374 formato dall'edificio principale adibito ad abitazione e da un rustico accessorio, nonchè una modesta corte scoperta.

Fabbricato abitazione (corpo principale) oggetto di valutazione è posto al piano T-1-2, ha un'altezza interna di da 2.46 al piano terra, a 2.30 al primo piano e da 1.90 a 2.65 al piano secondo di sottotetto. L'adiacente annesso rustico si sviluppa su due piani.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 260 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 274,26 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo di Sopra, 18, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione catastale 0/09/2010 n. UD0287023 per diversa distribuzione degli spazi interni

Coerenze: A Nord con p.c. 987 fabbricato e corte; a Est con p.c. 262 fabbricati e corte; a Sud con p.c. 261; e a Ovest con p.c. 259 fabbricati e corte.

Il corpo principale è stato oggetto di adeguamento antisismico nel 1977. Successivamente sono state eseguite lavorazioni di finitura non ancora completate. Il fabbricato annesso rustico non è stato adeguato sismicamente.



*Fabbricato principale*



*Facciata laterale del fabbricato principale*



*Rustico accessorio*



*Rustico accessorio e corte scoperta*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Daniele del Friuli e Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



stralcio di mappa catastale fuori scala



localizzazione



vista anteriore

COLLEGAMENTI

ferrovia distante a 22 km stazione di Udine  
 autobus distante a 3 km servizio urbano

nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 molto scarso ★★☆☆☆☆  
 molto scarso ★★☆☆☆☆  
 molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra del fabbricato abitazione si riscontra la cucina, il soggiorno ed il bagno. Dal soggiorno si sale, con una scala molto ripida, al primo piano dove un corridoio disimpegna la stanza da letto dal bagno e la terrazza; con una sofferta e stretta scala a chiocciola si raggiunge il sottotetto al secondo piano con terrazza accessibile scavalcando una finestra. Le finiture sono costituite da intonaco e tinteggiatura sulle pareti, ad eccezione dei parziali rivestimenti in piastrelle nella cucina e nel bagno; pavimento piastrelle nella cucina, in lamparquette su sottofondo instabile nel soggiorno e nella camera. Serramenti in pvc con vetrocamera e oscuri in legno. Radiatori in alluminio installati ma non attivi; radiatore elettrico nei bagni, non allacciati; caldaia assente. Canna fumaria non adeguata. Nel sottotetto, pavimento da completare. Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli impianti. In alcune pareti, si riscontrano manifestazioni di muffe. I locali del corpo principale si presentano in uno stato di degrado avanzato, per mancanza di manutenzione e per il grado delle finiture riscontrate. Il corpo rustico adiacente, privo di impianti e serramenti, stipati con

masserizie di vario genere, si eleva su due piani, realizzato in muratura di pietra; solaio e tetto in legno, in parte crollati, al limite della sicurezza per l'incolumità dei passanti.

Delle Strutture:

*solai:* solaio in legno

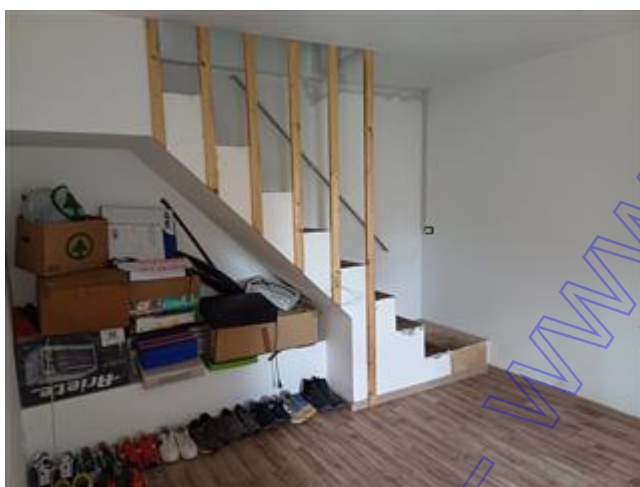
*strutture verticali:* costruite in muratura mista mattone e pietra

*copertura:* a falde costruita in travi in legno uso trieste

*balconi:* costruiti in legno

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in coppi su tavella con coibentazione in assente



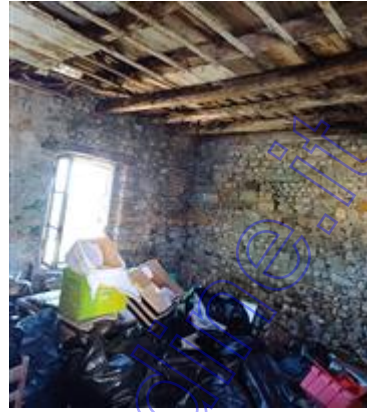
Efflorescenze nella stanza da letto al primo piano



Locale sottotetto



Stato del solaio annesso rustico



Locale al piano terra annesso rustico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo principale, piano terra e primo	88,56	x	100 %	=	88,56
Cropo principale, sottotetto	44,28	x	40 %	=	17,71
Annesso rustico, piano terra e primo	104,00	x	20 %	=	20,80
Terrazze al primo e secondo piano del corpo principale	8,00	x	20 %	=	1,60
<b>Totale:</b>	<b>244,84</b>				<b>128,67</b>



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,67 x 600,00 = **77.202,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.202,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.202,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

Si ritiene che i beni oggetto di questa perizia possano collocarsi in un segmento medio basso di mercato (per livello di finiture, stato e grado di conservazione) in un perdurante periodo di recessione

economica, con la conseguenza che i prezzi ed i valori degli immobili vengono pesantemente penalizzati dai ribassi d'asta e con l'allungamento dei tempi necessari per l'espletamento della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Cassacco, osservatori del mercato immobiliare Acquisizione di comparabili mediante contratti di compravendita con l'ausilio della piattaforma STIMATRIX.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato abitazione e rustico accessorio	128,67	0,00	77.202,00	77.202,00
				<b>77.202,00 €</b>	<b>77.202,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.952,00**

**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: **€. 18.238,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 14,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.700,00**

data 02/10/2024

il tecnico incaricato  
Rodolfo Marco Kravina

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