



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

255/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Lollo

CF:LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA BALDASSERIA ALTA 12/D

telefono: 00390432520403

email: danielollo2@gmail.com

PEC: danielle.lollo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a RIVIGNANO TEOR via G.D'Annunzio 18, frazione Flambruzzo, della superficie commerciale di **327,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di cm. 267. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 365 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 954,41 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio 18 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via G. D'Annunzio, mapp. 128, mapp. 131, canale;
Corrispondenza NCT : Fg. p mapp. 365 - E.U. di are 10.93
- foglio 9 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 39 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via G. D'Annunzio , sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	327,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 257.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 231.000,00
Data della valutazione:	13/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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 30/08/2007 a firma di not. Maraspin ai nn. rep. n. 77102 di repertorio, iscritta il 04/09/2007 a Udine ai nn. R.P. n. 6459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €248.640,00.

Importo capitale: €124.320,00.

Durata ipoteca: anni 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/01/2015 a firma di Uff. Giud. Trib. Udine ai nn. rep. n. 20/2015 di repertorio, trascritta il 18/03/2015 a Udine ai nn. R.P.n. 3828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Si evidenzia la esistenza di Ordinanza del G.E. Cron. 1331 del 20/03/2020 per la Cancellazione della trascrizione del pignoramento trascritto al n. RP 3828/2015. Alla data odierna detta formalità NON E' ancora stata annotata di cancellazione.

pignoramento, stipulata il 04/10/2022 a firma di UNEP Trib. Udine ai nn. rep. n. 3098 di repertorio, trascritta il 16/11/2022 a Udine ai nn. R.P.n. 23605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto c/v (dal 02/09/1987), con atto stipulato il 20/08/1987 a firma di not. Pirolo ai nn. rep. n. 67685 di repertorio, trascritto il 02/09/1987 a Udine ai nn. R.P. n. 14921.

Immobile : Comune di Rivignano - N.C.T. : Fg. 9 mapp. 129 - are 10.80

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **69/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare, presentata il 30/06/1987, rilasciata il 09/07/1987, agibilità **non ancora rilasciata**.

Certificato di Collaudo Statico strutturale depositato presso i SS.TT. il 10/07/1989 al n. 2161/87

Concessione Edilizia N. **98/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere relative alla C.E. n. 69/87 del 09/07/1987, presentata il 07/08/1990, rilasciata il 28/08/1990, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **137/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere relative alla C.E. n. 69/87 del 09/07/1987, presentata il 18/11/1993, rilasciata il 20/01/1994, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **9/R/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione veranda al piano sottotetto, modifiche interne e di fori finestra e adeguamento rete fognaria., presentata il 21/01/2006, rilasciata il 24/03/2006, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Di completamento, di antica origine - Area soggetta a prescrizione idraulica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

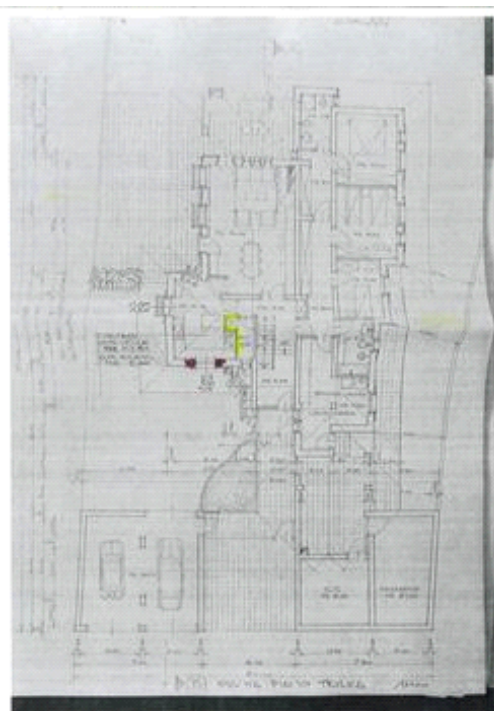
Sono state rilevate le seguenti difformità: Terrazza lato soggiorno realizzata in misura ridotta rispetto alla tavola progettuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità

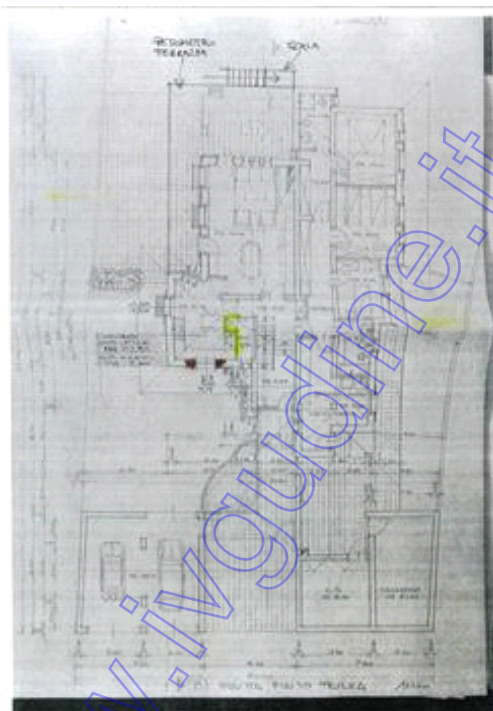
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto ma non esaustivo per "Riduzione a conformità" e segnalazione certificata di agibilità.: €5.000,00



stato autorizzato



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVIGNANO TEOR VIA G.D'ANNUNZIO 18, FRAZIONE FLAMBRUZZO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a RIVIGNANO TEOR via G.D'Annunzio 18, frazione Flambruzzo, della superficie commerciale di **327,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di cm. 267. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 365 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 954,41 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio 18 , piano: S1-T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Via G. D'Annunzio, mapp. 128, mapp. 131, canale;
Corrispondenza NCT : Fg. p mapp. 365 - E.U. di are 10.93
- foglio 9 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 39 mq,

rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: via Gabriele D'Annunzio 18, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via G. D'Annunzio , sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villetta unifamiliare comprendente piano scantinato, piano terra e piano primo ubicata in Rivignano Teor - frazione Flambruzzo - via Gabriele D'Annunzio n. 14. Le strutture portanti sono state realizzate in muratura e c.a. come da Certificato di Collaudo Statico depositato in data 06/07/1989. Le facciate esterne sono intonacate, il manto di copertura è in coppi. L'edificio si sviluppa su tre piani e comprende :

- **piano scantinato** : tre vani ad uso cantina/ripostiglio con scala di accesso e pavimentazioni in .c.a e caldaia di cemento allo stato grezzo;
- **piano terra:** atrio d'ingresso, cucina, soggiorno,disimpegno, lavanderia, servizio igienico, tre camere, w.c., terrazza. Finiture interne con pavimenti in ceramica e parquet, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato con

pannelli specchiati e ciechi, dotazione completa di apparecchi sanitari dotati di miscelatori.

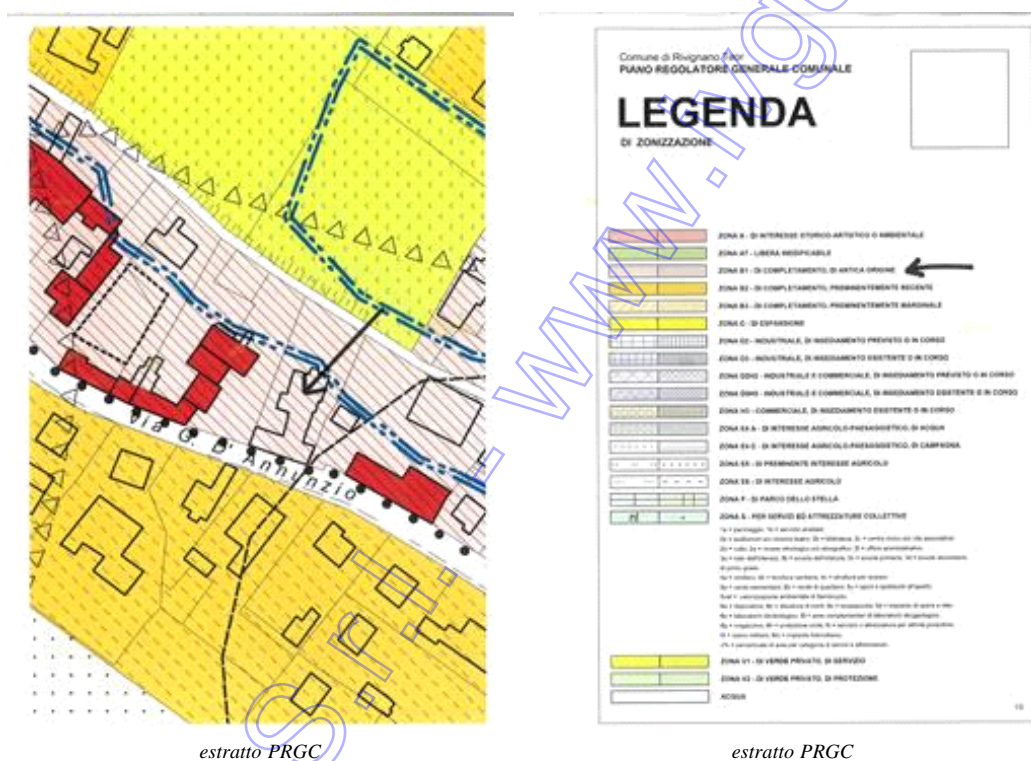
- **piano primo** : un vano praticabile ad uso mansarda, servizio igienico e terrazza. Finiture con pavimento in moquette e ceramica, dotazione del bagno con apparecchi sanitari e doccia provvisti di miscelatori.

L'edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas, impianto idrico/sanitario, split di raffrescamento con unità esterna.

Alla data del sopralluogo si è rilevato un discreto stato generale di manutenzione ad eccezione di alcune infiltrazioni d'acqua evidenti nel disimpegno al piano terra e significative zone umide nei soffitti del w.c. al piano terra e del w.c. al piano primo.

Inoltre la proprietà ha notiziato dell'attuale non funzionalità dell'impianto di riscaldamento con l'impiego alternativo del caminetto del vano soggiorno.

Si evidenzia altresì che la veranda di cui alla C.E. n. 9/R/06 del 24/03/2006 **NON** è stata realizzata così come **NON** è stato completato l'allacciamento alla rete fognaria comunale, condizione sostanziale per la concessione del certificato di agibilità dell'immobile.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	85,00	x	25 %	=	21,25
piano terra	190,00	x	100 %	=	190,00
deposito-c.t.	43,00	x	25 %	=	10,75
porticati	69,00	x	25 %	=	17,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 262.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 262.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAP 2021 ; Osservatorio Immobiliare FIMAA/Confcommercio 2022;

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	327,59	0,00	262.000,00	262.000,00
				262.000,00 €	262.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 257.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 25.700,00**

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: **€ 300,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 231.000,00**

data 13/07/2023

il tecnico incaricato
Daniele Lollo

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