



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottorssa Raffaella Maria Gigantesco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FRASSETTO

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: frasgo@icloud.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a POVOLETTO Via Alessandro Volta 9, frazione Marsure di Sotto, della superficie commerciale di **234,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio composto da due piani fuori terra, al piano terra si trova l'alloggio ed al primo piano la soffitta . All'esterno ampi portici ed alcune tettoie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 458 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1758, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 9, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: mappali 394 e 505, EST: strada, SUD: mappale 460 , OVEST : mappale 473
- foglio 20 particella 458 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1758, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	234,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 304.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 228.000,00
Data della valutazione:	07/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 01.12.2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile esecutato

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/08/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 136 di repertorio, trascritta il 05/09/2022 a Udine ai nn. 24974/18653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza n. 106/2022 del Tribunale del lavoro di Udine pubblicata il 17.05.2022 munita di formula esecutiva il 09.06.2022

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 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/1991), con atto stipulato il 17/04/2021 a firma di notaio Alfredo Catena ai nn. 61621/10711 di repertorio, registrato il 03/05/1991 a Udine ai nn. 2905, trascritto il 29/04/1991 a Udine ai nn. 9260/6884.

Trattasi dell'originario mappale del catasto terreni censito al fg. 20 n.331

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (fino al 17/04/1991)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **84/1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato adibito a civile abitazione, presentata il 13/06/1991, rilasciata il 24/06/1991 con il n. C9100084 di protocollo, agibilità del 20/05/1993 con il n. 1145/BG/tec pratica C9200018 di protocollo.

Concessione a costruire sul mappale del catasto terreni identificato al fg.20 n.331

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la finestra della soffitta del prospetto nord è spostata verso il centro del fabbricato mentre quella della cantina del prospetto sud è murata. Nella soffitta sono stati realizzati alcune tramezzature che delimitano dei vani NON ABITABILI e, al piano terra, una parte della parete tra la cucina e l'ingresso è stata demolita. All'esterno, sul lato sud, è stato allungato il porticato esistente ed è stata realizzata una tettoia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

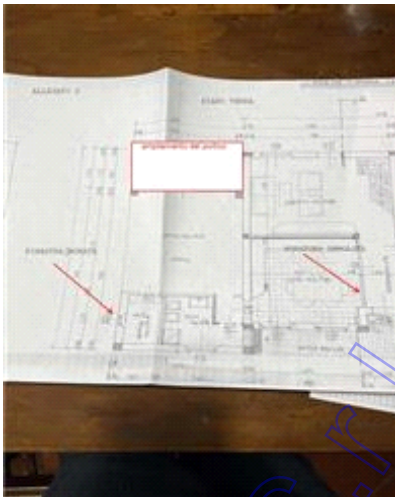
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

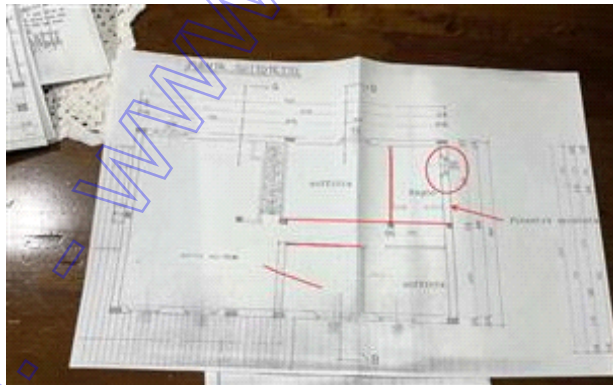
- rilievo, concessione in sanatoria, diritti e sanzioni: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La soffitta non è abitabile poiché non vi è il rapporto aeraulico previsto dalla normativa



Difformità piano terra



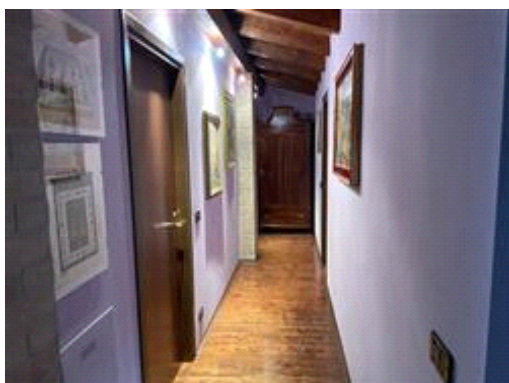
Difformità soffitta



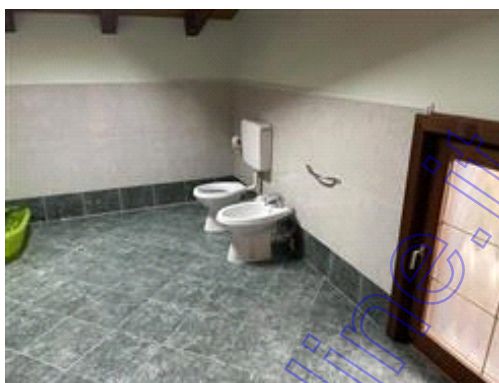
tettoia su camper



prolungamento porticato



Soffitta



Finestra soffitta spostata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presentazione delle schede planimetriche riguardanti esterno, piano terra, soffitta e copertura per accatastamento impianto fotovoltaico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione cinque planimetrie ed eborato planimetrico: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POVOLETTO VIA ALESSANDRO VOLTA 9, FRAZIONE MARSURE DI SOTTO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a POVOLETTO Via Alessandro Volta 9, frazione Marsure di Sotto, della superficie commerciale di **234,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio composto da due piani fuori terra, al piano terra si trova l'alloggio ed al primo piano la soffitta . All'esterno ampi portici ed alcune tettoie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 458 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1758, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: mappali 394 e 505, EST: strada, SUD: mappale 460 , OVEST : mappale 473

- foglio 20 particella 458 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1758, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.



Prospetto su via Volta



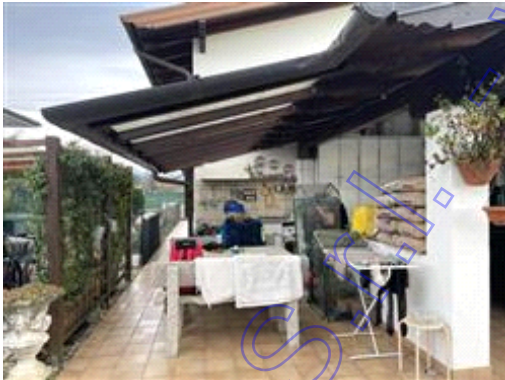
Ingresso carraio da via Volta



Portico



Tettoia camper



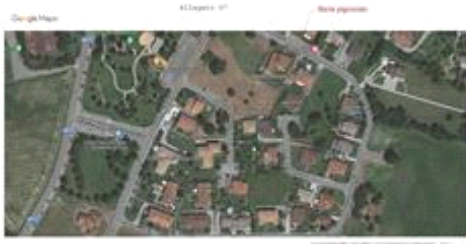
Prolungamento portico



Retro immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine e Cividale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta satellitare



estratto di mappa



intorno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

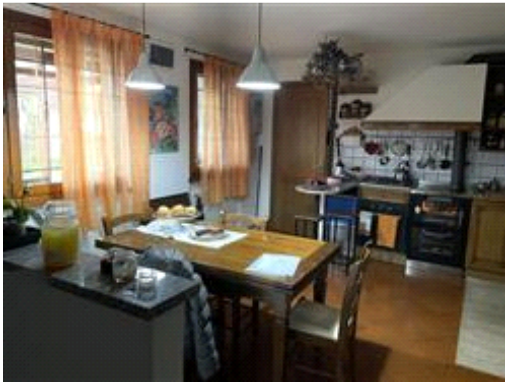
al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

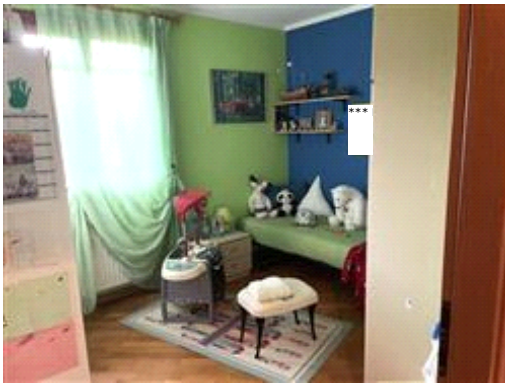
Edificio monofamiliare composto da due piani fuori terra, si accede al piano terra direttamente da via Volta 9 entrando direttamente nella cucina che ha anche un accesso diretto alla corte esterna, si passa poi al soggiorno ed al disimpegno notte su cui danno tre camere da letto ed un bagno, dalla camera matrimoniale si accede ad un secondo servizio. Nel salotto una scala, senza corrimano, si accede alla soffitta suddivisa in più vani. All'esterno un ampio portico ed alcune tettoie



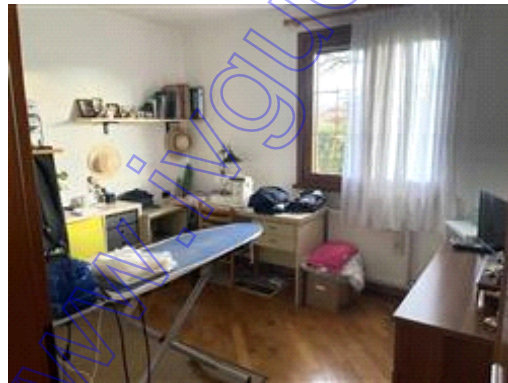
Cucina



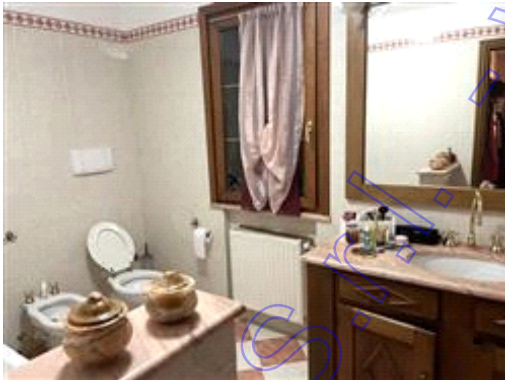
Salotto



Camera



Camera



Bagno



Camera matrimoniale

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
Superficie complessiva	234,07	x	100 %	=	234,07
Totale:	234,07				234,07



Planimetria alloggio



planimetria portico-garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Antonella Clocchiatti

Descrizione: alloggio in casa a schiera

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci 32/ a Povoletto località Marsure di Sotto

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2021

Fonte di informazione: notaio Alberto Rinci

Descrizione: Villa in bifamiliare

Indirizzo: via Galileo Galilei,6 a Povoletto località Marsure di Sotto

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.064,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene esecutato si compone del bene immobile e del sovrastante impianto fotovoltaico vedi allegato 10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **310.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 310.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 310.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Povoletto, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	234,07	0,00	310.000,00	310.000,00
				310.000,00 €	310.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Bene non facilmente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 304.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 76.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 228.000,00**

data 07/02/2023

il tecnico incaricato
GIORGIO FRASSETTO

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

dottor Francesco VENIER

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEL 21/05/2024

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Frassetto

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: frasgo@icloud.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2022

IL GE nel decreto del 12.04.2024 ha richiesto al sottoscritto di adempiere alle richieste del notaio dott. Eligio Garelli cui si risponderà seguendo l'ordine della richiesta:-

PUNTO B1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Villa singola a POVOLETTO Via Alessandro Volta 9, frazione Marsure di Sotto, della superficie commerciale di **234,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Edificio composto da due piani fuori terra, al piano terra si trova l'alloggio ed al primo piano la soffitta .
All'esterno ampi portici ed alcune tettoie

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 458 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1758, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 9, piano: T -1, intestato a *** DATO OSCURATO***
Coerenze: NORD: mappali 394 e 505, EST: strada, SUD: mappale 460 , OVEST : mappale 473
- foglio 20 particella 458 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1758, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 9, piano: T, intestato a **** DA1



- foglio 20 particella 458 sub. 3 (catasto fabbricati), bene comune non censibile Partita Speciale A intestato a *** DATO OSCURATO***

Si uniscono visure catasto sia storica che individua il bene sia attuale che lo omette

PUNTO B2 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Si è tentato ripetutamente di contattare l'esecutore per conoscere i dati mancanti relativi al contratto GSE ma questi si è reso irreperibile per cui non si è in grado di dare il chiarimento richiesto.-

Si evidenzia che per dare risposta al quesito posto dal notaio delegato si renderebbe necessario accatastare come diritto di superficie la parte di copertura in cui si trova l'impianto per provvedere poi alla sua volturazione

Con osservanza

Udine, 29 maggio 2024

il tecnico incaricato

Giorgio Frassetto

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

dottor Francesco VENIER

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEL 21/05/2024

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Frassetto

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: frasgo@icloud.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2022

Come da richiesta del GE il Gestore ha fornito le convenzioni relative all'impianto fotovoltaico esistente sulla copertura dell'edificio pignorato.-

Il GSE inoltre "resta in attesa di di indicazioni da parte del Custode in merito all'eventuale obbligo di custodia dei crediti vantati dal soggetto esecutato." ed altro per cui si allega, oltre ai contratti, anche la lettera ricevuta di trasmissione.-

Con osservanza

Udine, 11 giugno 2024

il tecnico incaricato

Giorgio Frassetto

