



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

253/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

I.V.G. - COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Simone Feliciani

CF:FLCSMN80P151480K

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via P. Zorutti, 1

telefono: 0431055398

email: simone@geometrafeliciani.it

PEC: simone.feliciani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 253/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **villa bifamiliare** a UDINE Mestre 9, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **157,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, interno 2. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 339 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Mestre n. 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada, fg. 62 Mapp. 337, 2146, 2145, 2173, 2171, 2172, 2169

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 339 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: via Mestre n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada, fg. 62 Mapp. 337, 2146, 2145, 2173, 2171, 2172, 2169

A.2 altro terreno, composto da corte comune.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 339 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: via Mestre n. 9, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario strada, fg. 62 Mapp. 337, 2146, 2145, 2173, 2171, 2172, 2169

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,83 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.361,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.770,94
Data della valutazione:	05/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Insieme alla famiglia come da stato di famiglia allegato.

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 12/02/2007 a firma di notaio B. Panella ai nn. 72625/28410 di repertorio, iscritta il 15/02/2007 a Udine ai nn. 5687/1299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 90000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Uff. giud. Tribunale Udine ai nn. 2980 di repertorio, trascritta il 01/12/2022 a Udine ai nn. 33344/24676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

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:

Atto di accettazione tacita dell'eredità stipulato il giorno 22/09/2004 notaio F. Conte, Rep. 19300/9931, trascritto a Udine il giorno 06/04/2007 ai nn. 12715/8025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/06/2004), con atto stipulato il 17/11/2003 ai nn. 72/1657 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Udine ai nn. 17920/12326.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/1981 fino al 21/02/2000), con atto stipulato il 24/09/1981 a firma di notaio A. Menazzi ai nn. 65000 di repertorio, trascritto il 07/10/1981 a Udine ai nn. 21884/18138.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/1981 fino al 21/02/2000), con atto stipulato il 24/09/1981 a firma di notaio A. Menazzi ai nn. 65000 di repertorio, trascritto il 07/10/1981 a Udine ai nn. 21884/18138.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/02/2000 fino al 09/06/2004), con atto stipulato il 07/02/2000 ai nn. 37/1470 di repertorio, trascritto il 21/02/2000 a Udine ai nn. 4820/3614.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/02/2000 fino al 09/06/2004), con atto stipulato il 07/02/2000 ai nn. 37/1470 di repertorio, trascritto il 21/02/2000 a Udine ai nn. 4820/3614.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 41, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/03/1936, rilasciata il 01/04/1936 con il n. 41 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 2286, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia, legnaia e cantina, cambio destinazione d'uso e modifiche prospettiche., presentata il 27/03/1986, rilasciata il 04/01/1991.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

Concessione edilizia N. 1527/90 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato, presentata il 02/08/1991, rilasciata il 21/11/1991, agibilità del 03/01/1997.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3).

Sono state presentate n. 2 varianti in data 22/04/1992 e 02/12/1994 ed una pratica in sanatoria n. 500 dd. 01/07/1996 collegata alla presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 residenziale estensiva. Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 62 Mapp. 339 sub. 2-3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza del piano interrato è difforme rispetto a quanto autorizzato, le dimensioni della camera da letto al piano primo sono difformi nella dimensione della lunghezza. La cucina non ha la superficie areo illuminante minima da legge. Si ritiene che il locale

cucina non possa avere destinazione principale ma accessoria, salvo la necessità di installare un ulteriore finestra o velux a tetto. Il tutto al fine di rispettare la destinazione acconsentita in comune e il rispetto della L.R. 44/85.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di riduzione a conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di riduzione a conformità, pratica apertura foro finestra e adempimenti strutturali: €6.500,00
- costo finestra tetto e opere edili: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fg. 62 Mapp. 339 sub. 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale cucina/soggiorno al piano terra è attualmente adibito a camera da letto, mentre il locale ripostiglio è adibito a cucina/soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €700,00
- oneri catastali: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a fg. 62 Mapp. 339 sub. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE MESTRE 9, FRAZIONE CUSSIGNACCO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a UDINE Mestre 9, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **157,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, interno 2. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 339 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Mestre n. 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada, fg. 62 Mapp. 337, 2146, 2145, 2173, 2171, 2172, 2169

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Corte interna



Corte interna



Accesso da via Mestre



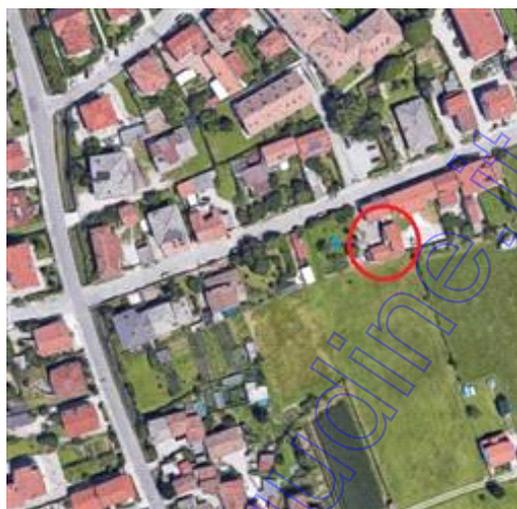
Caldaia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Estratto di mappa



Estratto Google Maps

SERVIZI

palestra



farmacie



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,9 km



autobus distante 140 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



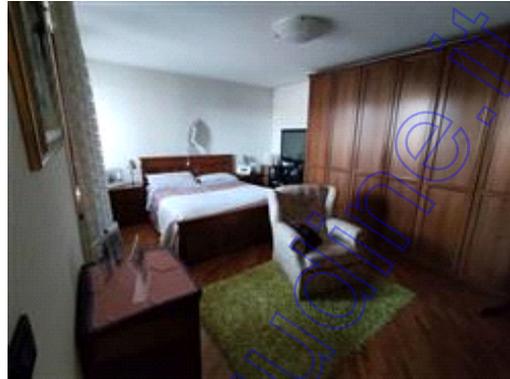
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso plurifamiliare è composto da n. 2 unità residenziali e n. 1 garage. L'edificio è sviluppato su 3 livelli, di cui uno interrato. Al piano terra è presente una corte comune, dalla quale si accede ai tre diversi subalterni. Le finiture esterne sono realizzate ad intonaco civile pitturato, le grondaie sono in lamiera preverniciata e il manto di copertura è in tegole. Ai beni oggetto di pignoramento (sub. 2 e 3) si accede tramite una corte comune (BCNC sub. 4), il garage (sub. 3) dotato di due posti auto è dotato di basculanti per la chiusura dello stesso. L'immobile residenziale (sub. 2) è così disposto su 3 livelli, al piano interrato si trovano una taverna e un locale adibito a ripostiglio, al piano terra si trovano una camera da letto, una cucina con zona giorno, un ripostiglio sottoscala, un disimpegno e un bagno/lavanderia. Al piano primo è situata una camera da letto con un bagno, dalla camera è possibile accedere a un terrazzo. I piani sono collegati internamente da due scale in calcestruzzo rivestite in piastrelle. L'impianto termico è del tipo generatore a caldaia a metano e impianto a

termosifoni, inoltre in cucina e in taverna sono installate stufe a legna utilizzate per il riscaldamento e per la cottura. I serramenti sono in legno con scuretti esterni in legno. Sono presenti alcune infiltrazioni da serramenti.



Zona giorno



Camera piano terra



Bagno piano terra



Bagno piano primo





Camera piano primo



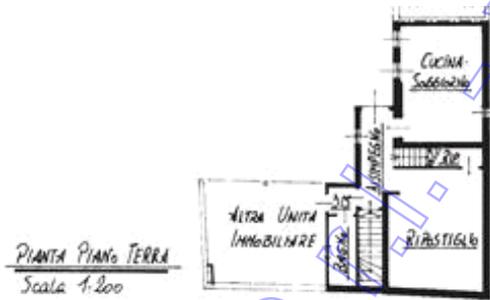
Taverna

CONSISTENZA:

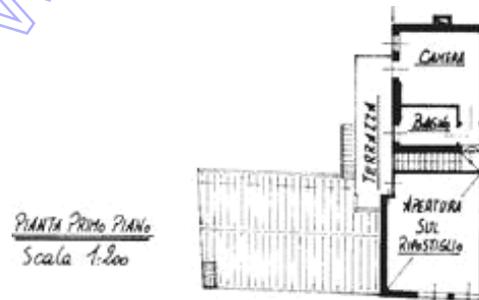
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

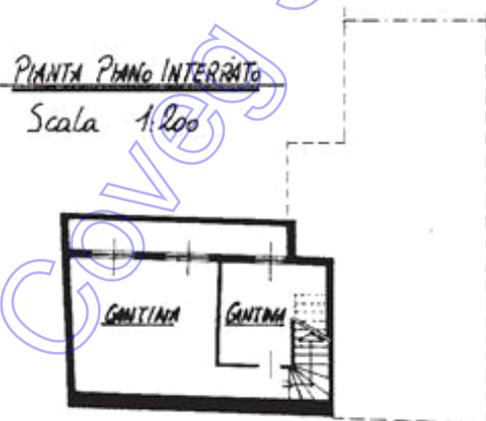
descrizione	consistenza		indice		commerciale
casa	138,50	x	100 %	=	138,50
terrazzo	11,44	x	25 %	=	2,86
cantina	40,54	x	40 %	=	16,22
Totale:	190,48				157,58



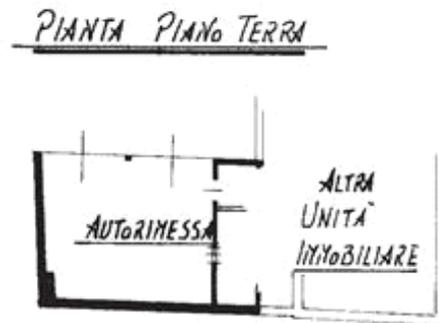
Piano terra



Piano primo



Piano terra garage



Piano interrato

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 339 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: via Mestre n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada, fg. 62 Mapp. 337, 2146, 2145, 2173, 2171, 2172, 2169

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
garage	29,34	x	50 %	=	14,67
Totale:	29,34				14,67

altro terreno, composto da corte comune.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 339 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe bene comune non censibile, indirizzo catastale: via Mestre n. 9, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario strada, fg. 62 Mapp. 337, 2146, 2145, 2173, 2171, 2172, 2169

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
corte comune	123,16	x	5 %	=	6,16
Totale:	123,16				6,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via Veneto

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare
 Indirizzo: via Belluno
 Superfici principali e secondarie: 135
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 962,96 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	125.000,00	130.000,00
Consistenza	178,40	125,00	135,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	962,96

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	962,96	962,96

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	125.000,00	130.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	51.426,07	41.796,44
Prezzo corretto	176.426,07	171.796,44

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **174.111,26**
 Divergenza: 2,62% < **3%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,58	x	975,94	=	153.784,42
Valore superficie accessori:	20,83	x	975,94	=	20.326,84
					174.111,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 174.111,26**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 174.111,26**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

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 bifamiliare	157,58	20,83	174.111,26	174.111,26
				174.111,26 €	174.111,26 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
deprezzamento corte comune	-10.000,00
	10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 154.361,26**

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: **€ 38.590,31**

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: **€ 115.770,94**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato

Simone Feliciani

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