



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG IVG.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

per. ind. Gianfranco Cucchiaro

CF:CCCCGFR68L19L195A

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA CASCINA, 2

telefono: 043344268

fax: 043344268

email: gianfranco@gianfrancocucchiaro.it

PEC: gianfranco.cucchiaro@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione e rustico a BASILIANO Via Giuseppe Mazzini 26, frazione Variano, della superficie commerciale di **138,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione di remota costruzione, contigui di fatto fra i mappali 58 e 216, per cui da considerare come unico edificato per pertinenze e promiscuità e le cui caratteristiche principali riportano ad edificazione dei primi del 1900, senza aver poi effettuato alcuni tipo di ristrutturazione rilevante.

L'edificio del presente corpo, identificato dal mappale 216, si sviluppa su tre piani, con ala posta ad ovest destinata agli accessori ed accesso dall'esterno che avviene attraverso la pertinenza del mappale 58; per cui al piano terra troviamo la zona giorno formata da cucina, soggiorno, bagno, deposito e legnaia, oltre al portico di collegamento esterno fra abitazione ed accessorio. L'accesso al primo piano, a seguito della demolizione della scala interna di collegamento, può avvenire esclusivamente dall'esterno, mediante la scala esterna posizionata nel mappale 58, dalla quale si raggiunge la terrazza (copertura) che permette l'accesso ai singoli vani già destinati a camere del primo piano. Il secondo piano, destinato a soffitta, attualmente non è accessibile, in quanto la scala di collegamento è stata demolita; si può accedere solamente con l'apposizione di una scala a pioli in appoggio al solaio del secondo piano.

Tutta la struttura portante è realizzata prevalentemente in mattoni pieni laterizi a vista e parti intonacate, non in buone condizioni di conservazione, con evidenze di lesioni e fessurazioni, priva di ogni tipologia di intervento di rinforzo strutturale, se non l'evidenza di alcune tirantature (arpe) poste in facciata ma di remota applicazione (a seguito sisma 1976?). I solai interni sono in legno, così come la struttura di copertura, per la quale necessita un intervento strutturale per la sua conservazione, con manto in coppi. Anche gli accessori presentano struttura in mattoni laterizi (legnaia) e blocchi cementizi per la zona deposito cucina/camera; quest'ultima porzione sicuramente realizzata in epoca successiva rispetto al fabbricato principale, probabilmente a collegamento fra lo stesso e la legnaia, con copertura piana e funzione di terrazza per la stessa per i locali del primo piano. La copertura della legnaia è in lastre di eternit (amianto), non in buono stato di conservazione, ma alla vista prive di rotture e non paiono friabili. Nella valutazione si è tenuto conto della presenza delle stesse ma non del loro smaltimento, a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.

In linea generale, l'intero immobile è in condizioni scarse di manutenzione e conservazione, sicuramente non adatto ad una occupazione se non prima di aver sostenuto una radicale ristrutturazione, anche e soprattutto ai fini della vivibilità e salubrità dei locali stessi, oltre al fatto che lo stesso è privo di agibilità/abitabilità. Si riscontra la presenza degli impianti elettrico e termico, oramai dismessi e sicuramente NON a norma. Tutti i locali principali, all'interno risultano intonacati, compreso il piano sottotetto. In buona parte dei locali erano stati intrapresi dei lavori di diversa distribuzione interna, che non sono stati ultimati, per cui le finiture interne sono varie e legate alla vetustà, mancata conservazione generale dell'immobile, infiltrazioni sparse e presenza di umidità nei locali del piano terra.

Si riscontrano irregolarità sia dal punto di vista catastale che edilizio, indicate in appositi capitoli. Si ricorda ancora che l'immobile presenta criticità di tipo strutturale e risulta privo di agibilità.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Allegato 04 - Lotto 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 216 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n°26/2, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: L'unità immobiliare confina partendo da nord ed in senso orario con: con il mapp. 52 su due lati, con il mapp. 58 e con la strada comunale di Via Giuseppe Mazzini.
Ulteriori dettagli nello specifico allegato di cui al Doc.01 del Lotto 01.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B abitazione e rustico a BASILIANO Via Giuseppe Mazzini 26, frazione Variano, della superficie commerciale di **61,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione di remota costruzione, contigui di fatto fra i mappali 58 e 216, per cui da considerare come unico edificato per pertinenze e promiscuità e le cui caratteristiche principali riportano ad edificazione dei primi del 1900, senza aver poi effettuato alcuni tipo di ristrutturazione rilevante.

L'edificio del presente corpo, identificato dal mappale 58, si sviluppa su tre piani (due per la stalla e fienile, con fienile a doppia altezza), con pertinenza esterna (comune di fatto anche al mappale 216); per cui al piano terra troviamo una porzione di vano effettivamente collegato ed accessibile dall'adiacente mappale 216 (soggiorno) e la ex-stalla con accesso dalla pertinenza esterna; al primo piano, accessibile esclusivamente dalla scala esterna in facciata, una camera, mentre il fienile (a doppia altezza interna), in pessime condizioni di manutenzione, NON risulta accessibile se non con apposizione di scala esterna a pioli, previo lievo di rete antiintrusione per i piccioni nel foro di facciata. Ulteriore porzione destinata a soffitta è posta al secondo piano, anche in questo caso con possibilità di accesso dall'adiacente mappale 216, ma di fatto non accessibile, in quanto la scala di collegamento è stata demolita; si può accedere solamente con l'apposizione di una scala a pioli in appoggio al solaio del secondo piano.

Tutta la struttura portante è realizzata prevalentemente in mattoni pieni laterizi a vista, in pessime condizioni di conservazione, con evidenze di lesioni e fessurazioni, priva di ogni tipologia di intervento di rinforzo strutturale, con riscontro di alcune tirantature (arpe) poste in facciata ma di remota applicazione (a seguito sisma 1976?). La stalla al piano terra presenta un puntello interno per il sostegno del solaio del primo piano, ma la struttura non è agibile, anzi, a livello della copertura sono rotti diversi coppi per cui breccia per infiltrazioni, oltre a notare (a vista dall'esterno) una inflessione della trave di colmo. I locali sono privi di impianti (se non qualche presa in zona giorno) ed al pt correlata alla u.i.u. del mappale 216).

In linea generale, l'intero immobile è in condizioni pessime di manutenzione e conservazione, sicuramente da considerarsi inagibile e non utilizzabile se non prima di aver sostenuto una radicale ristrutturazione, oltre al fatto che lo stesso è privo di agibilità/abitabilità.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Allegato 04 - Lotto 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 58 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 92,19 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n° 26/1, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: L'unità immobiliare confina partendo da nord ed in senso orario con: con il mapp. 216, con il mapp. 52, con il mapp. 200, con il mapp. 206 e con la strada comunale di Via Giuseppe Mazzini.
Ulteriori dettagli nello specifico allegato di cui al Doc.01 del Lotto 01.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,91 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.612,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.500,00
Data della valutazione:	01/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 12.01.2023 alla presenza continua del delegato Coveg.

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 26/03/2008 a firma di Notaio Grillo Fabio ai nn. R.G. 34371 - R.P. 6646 di repertorio, iscritta il 28/03/2008 a Agenzia Entrate S.P.I. ai nn. R.G. 9207 - R.P. 1408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a

garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 178.000,00.

Importo capitale: 89.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni 11 mesi.

La situazione ipocatastale risulta invariata rispetto alla certificazione ipo-catastale allegata agli atti dell'esecuzione, come da aggiornamento ispettivo effettuato in data 23.01.2023 - vedasi allegato Doc.02 - del presente Lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1586/2022 di repertorio di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Agenzia Entrate S.P.I. ai nn. RG. 20819 - RP.15522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La situazione ipocatastale risulta invariata rispetto alla certificazione ipo-catastale allegata agli atti dell'esecuzione, come da aggiornamento ispettivo effettuato in data 23.01.2023 - vedasi allegato Doc.02 - del presente Lotto

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
Ulteriori avvertenze:
Gli immobili del presente lotto non fanno parte di un complesso condominiale. Non si hanno notizie di eventuali causa in corso o altre pendenze.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/03/2008), con atto stipulato il 26/03/2008 a firma di Notaio Grillo Fabio ai nn. 34370/6645 di repertorio, registrato il 28/03/2008 a Ag. Entrate Udine Telematici ai nn. 5445 serie 1T, trascritto il 28/03/2008 a Agenzia Entrate SPI - Udine ai nn. RG.9205 - RP.6344.
L'atto indicato è fornito in copia negli allegato al Doc.03 del presente Lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Atto di cessione di quota (fino al 26/03/2008), con atto stipulato il 14/12/1999 a firma di Notaio Peresson Lucia ai nn. rep.5291 - racc.1780 di repertorio, registrato il 24/12/1999 a Ufficio Registro Udine ai nn. 9015 serie 1 pubblici, trascritto il 05/01/2000 a Agenzia Entrate SPI - Udine ai nn. RG.416 - RP.341.
Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/3 di nuda proprietà dell'immobile al fg.20 mappale 216.
L'atto indicato è fornito in copia negli allegato al Doc.03 del presente Lotto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Cessione di quota (fino al 26/03/2008), con atto stipulato il 15/10/1999 a firma di Notaio Peresson Lucia ai nn. 5028 di repertorio, registrato il 25/10/1999 a Ufficio Registro Udine ai nn. 7152 serie 1 pubblici, trascritto il 21/10/1999 a Agenzia Entrate SPI - Udine ai nn. RG.26312 - RP.18379.
Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/3 di proprietà dell'immobile al fg.20 mappale 216.
L'atto indicato è fornito in copia negli allegato al Doc.03 del presente Lotto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **215/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di straordinaria manutenzione, consistenti nella realizzazione della rete di scarico reflui alla fognatura comunale, presentata il 04/10/2001 con il n. Prot. n° 12901 di protocollo, rilasciata il 27/04/2002 con il n. Prat. n° 215/01 - Prot. n° 12901 di protocollo.
Ultimazione lavori dichiarata in data 30.09.2002 prot.13908. Ulteriori riscontri nel fascicolo degli allegati all'allegato Doc.05.

Denuncia di inizio attività in sanatoria N. **DIA/2009/070**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di manutenzione straordinaria consistente in opere interne , presentata il 03/08/2009 con il n. 11627 di protocollo.

La pratica edilizia non risulta completata nel suo iter autorizzativo. Ulteriori riscontri nel fascicolo degli allegati all'allegato Doc.05 e nel capitolo dedicato inerente i giudizi di conformità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - di completamento intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.5 delle norme del PRGC alla variante 36.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata - DIA in sanatoria D/2009/070, si riscontrano alcune modifiche distributive interne e di destinazione dei locali al PT, con inversione fra camera e bagno di progetto, specificando che i lavori indicati non hanno mai avuto termine. Si sono riscontrate anche modifiche al P1, con la realizzazione in loco di un muro interno a sostegno nella zona di arrivo della ex-scala interna. Le opere hanno una modesta valenza rispetto all'intero involucro, in quanto hanno comportato delle chiusure rispetto all'intelaiatura esistente. Si propende per la redazione di una istanza con riduzione a conformità per quanto riscontrato difforme, specificando che nella valutazione complessiva che verrà data all'intero lotto, potranno essere ricomprese ulteriori verifiche e/o attestazioni anche di carattere strutturale che il comune potrebbe richiedere per la completa definizione dell'istanza.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per riduzione a conformità, compreso oneri, sanzioni e spese.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Quanto indicato si riferisce al mappale 216..

Schema delle difformità riscontrabili nell'allegato Doc. 07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità catastali si riferiscono sia all'ingombro dei fabbricati rappresentati in mappa che alle inerenti planimetrie per entrambi i mappali 58 e 216. Le sagome non sono correttamente rappresentate oltre a specificare che l'interco corpo accessorio del mappale 58 (legnaia pertinenziale), risulta demolito

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale completa catasto terreni e fabbricati, con possibilità di fusione in unica particella, compreso rilievi, restituzione, presentazione, diritti catastali e spese: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni.

Schema delle difformità riscontrabili nell'allegato Doc. 07

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BASILIANO VIA GIUSEPPE MAZZINI 26, FRAZIONE VARIANO

ABITAZIONE E RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

abitazione e rustico a BASILIANO Via Giuseppe Mazzini 26, frazione Variano, della superficie commerciale di **138,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di abitazione di remota costruzione, contigui di fatto fra i mappali 58 e 216, per cui da considerare come unico edificato per pertinenze e promiscuità e le cui caratteristiche principali riportano ad edificazione dei primi del 1900, senza aver poi effettuato alcuni tipo di ristrutturazione rilevante.

L'edificio del presente corpo, identificato dal mappale 216, si sviluppa su tre piani, con ala posta ad ovest destinata agli accessori ed accesso dall'esterno che avviene attraverso la pertinenza del mappale 58; per cui al piano terra troviamo la zona giorno formata da cucina, soggiorno, bagno, deposito e legnaia, oltre al portico di collegamento esterno fra abitazione ed accessorio. L'accesso al primo piano, a seguito della demolizione della scala interna di collegamento, può avvenire esclusivamente dall'esterno, mediante la scala esterna posizionata nel mappale 58, dalla quale si raggiunge la terrazza (copertura) che permette l'accesso ai singoli vani già destinati a camere del primo piano. Il secondo piano, destinato a soffitta, attualmente non è accessibile, in quanto la scala di collegamento è stata demolita; si può accedere solamente con l'apposizione di una scala a pioli in appoggio al solaio del secondo piano.

Tutta la struttura portante è realizzata prevalentemente in mattoni pieni laterizi a vista e parti intonacate, non in buone condizioni di conservazione, con evidenze di lesioni e fessurazioni, priva di ogni tipologia di intervento di rinforzo strutturale, se non l'evidenza di alcune tirantature (arpe) poste in facciata ma di remota applicazione (a seguito sisma 1976?). I solai interni sono in legno, così come la struttura di copertura, per la quale necessita un intervento strutturale per la sua conservazione, con manto in coppi. Anche gli accessori presentano struttura in mattoni laterizi (legnaia) e blocchi cementizi per la zona deposito cucina/camera; quest'ultima porzione sicuramente realizzata in epoca successiva rispetto al fabbricato principale, probabilmente a collegamento fra lo stesso e la legnaia, con copertura piana e funzione di terrazza per la stessa per i locali del primo piano. La copertura della legnaia è in lastre di eternit (amianto), non in buono stato di conservazione, ma alla vista prive di rotture e non paiono friabili. Nella valutazione si è tenuto conto della presenza delle stesse ma non del loro smaltimento, a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.

In linea generale, l'intero immobile è in condizioni scarse di manutenzione e conservazione, sicuramente non adatto ad una occupazione se non prima di aver sostenuto una radicale ristrutturazione, anche e soprattutto ai fini della vivibilità e salubrità dei locali stessi, oltre al fatto che lo stesso è privo di agibilità/abitabilità. Si riscontra la presenza degli impianti elettrico e termico, oramai dismessi e sicuramente NON a norma. Tutti i locali principali, all'interno risultano intonacati, compreso il piano sottotetto. In buona parte dei locali erano stati intrapresi dei lavori di diversa distribuzione interna, che non sono stati ultimati, per cui le finiture interne sono varie e legate alla vetustà, mancata conservazione generale dell'immobile, infiltrazioni sparse e presenza di umidità nei locali del piano terra.

Si riscontrano irregolarità sia dal punto di vista catastale che edilizio, indicate in appositi capitoli. Si ricorda ancora che l'immobile presenta criticità di tipo strutturale e risulta privo di agibilità.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Allegato 04 - Lotto 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 216 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n°26/2, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: L'unità immobiliare confina partendo da nord ed in senso orario con: con il mapp. 52 su due lati, con il mapp. 58 e con la strada comunale di Via Giuseppe Mazzini.

Ulteriori dettagli nello specifico allegato di cui al Doc.01 del Lotto 01.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine a km. 10). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa fg.20 di Basiliano



del PRGC di Basiliano

SERVIZI

negozi al dettaglio

spazi verde

palestra

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km.13 dal casello Udine Sud

ferrovia distante Km.2 dalla stazione FS di Basiliano

tangenziale distante Km. 8 da tangenziale ovest di Udine

autobus distante Km.13 dalla stazione BUS di Udine

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare priva di attestazione energetica

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

mediocre ★★★★★★★★

solai: legno

scarso ★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in legno

mediocre ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in assente

scarso ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente

mediocre ★★★★★★★★

portone di ingresso: ad anta realizzato in alluminio e vetro

al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi esterni: ad ante realizzati in legno

scarso ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno

scarso ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia ed a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme

scarso ★★★★★★★★

termico: sottotraccia ed a vista con alimentazione in metano conformità: non conforme

scarso ★★★★★★★★



Prospetto fotografico



Prospetto fotografico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali al PT	67,50	x	100 %	=	67,50
Locali principali al P1	44,00	x	100 %	=	44,00
locali a deposito PT	15,20	x	25 %	=	3,80
Legnaia PT	24,00	x	20 %	=	4,80
Portico PT	7,90	x	25 %	=	1,98
Terrazza P1	47,75	x	20 %	=	9,55
Soffitta P2	44,00	x	15 %	=	6,60
Totale:	250,35				138,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: RC IMMOBILIARE - Udine - codice annuncio 25727697

Descrizione: Casa indipendente in vendita in vicolo Montesanto, 3

Indirizzo: vicolo Montesanto, 3 - Variano di Basiliano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 330,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: L'angolo Immobiliare - Udine - codice annuncio 94332962

Descrizione: Casa in vendita in via San Leonardo, 7

Indirizzo: via San Leonardo, 7- Variano di Basiliano

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 366,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: SIRIO Real Estate Group - Codroipo - codice annuncio 210377

Descrizione: Rustico e casale in vendita a Basiliano

Indirizzo: Basiliano

Superfici principali e secondarie: 203

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca delle quotazioni immobiliari OMI - 1° semestre 2022 (31/01/2023)

Domanda: Immobili Residenziali Basiliano - fascia/zona: Periferica - tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 790,00

Borsinoimmobiliare.it (31/01/2023)

Domanda: Immobili Residenziali Basiliano - fascia/zona: Periferica - tipologia: Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Valore minimo: 508,00

Valore massimo: 784,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, che tratta due edifici contermini, di fatto non trattabili separatamente, in stato di apparente abbandono e con evidenti carenze dal punto di vista statico e manutentivo, privo di impianti funzionanti per il quale necessita di lavori inderogabili per la messa a norma sia dal punto di vista statico che impiantistico, oltre che per le verificate le condizioni, la vetustà, il confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro anche per tipologia, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra al di sotto della fascia bassa fra le osservazioni immobiliari riportate rispetto ai borsini di riferimento, ma nella media in relazione a situazioni similari per offerte proposte da agenzie immobiliari nella zona, che comunque rappresentano situazioni anche di immobili abitabili, rispetto a quanto trattato nel presente lotto da considerarsi non è abitabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,23	x	295,00	=	40.776,38
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.776,38
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.776,38
---	---------------------

BENI IN BASILIANO VIA GIUSEPPE MAZZINI 26, FRAZIONE VARIANO

ABITAZIONE E RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

abitazione e rustico a BASILIANO Via Giuseppe Mazzini 26, frazione Variano, della superficie commerciale di **61,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione di remota costruzione, contigui di fatto fra i mappali 58 e 216, per cui da considerare come unico edificato per pertinenze e promiscuità e le cui caratteristiche principali riportano ad edificazione dei primi del 1900, senza aver poi effettuato alcuni tipo di ristrutturazione rilevante.

L'edificio del presente corpo, identificato dal mappale 58, si sviluppa su tre piani (due per la stalla e fienile, con fienile a doppia altezza), con pertinenza esterna (comune di fatto anche al mappale 216); per cui al piano terra troviamo una porzione di vano effettivamente collegato ed accessibile

dall'adiacente mappale 216 (soggiorno) e la ex-stalla con accesso dalla pertinebza esterna; al primo piano, accessibile esclusivamente dalla scala esterna in facciata, una camera, mentre il fienile (a doppia altezza interna), in pessime condizioni di manutenzione, NON risulta accessibile se non con apposizione di scala esterna a pioli, previo lievo di rete antiintrusione per i piccioni nel foro di facciata. Ulteriore porzione destinata a soffitta è posta al secondo piano, anche in questo caso con possibilità di accesso dall'adiacente mappale 216, ma di fatto non accessibile, in quanto la scala di collegamento è stata demolita; si può accedere solamente con l'apposizione di una scala a pioli in appoggio al solaio del secondo piano.

Tutta la struttura portante è realizzata prevalentemente in mattoni pieni laterizi a vista, in pessime condizioni di conservazione, con evidenze di lesioni e fessurazioni, priva di ogni tipologia di intervento di rinforzo strutturale, con riscontro di alcune tirantature (arpe) poste in facciata ma di remota applicazione (a seguito sisma 1976?). La stalla al piano terra presenta un puntello interno per il sostegno del solaio del primo piano, ma la struttura non è agibile, anzi, a livello della copertura sono rotti diversi coppi per cui breccia per infiltrazioni, oltre a notare (a vista dall'esterno) una inflessione della trave di colmo. I locali sono privi di impianti (se non qualche presa in zona giornod el pt correlata alla u.i.u. del mappale 216).

In linea generale, l'intero immobile è in condizioni pessime di manutenzione e conservazione, sicuramente da considerarsi inagibile e non utilizzabile se non prima di aver sostenuto una radicale ristrutturazione, oltre al fatto che lo stesso è privo di agibilità/abitabilità.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Allegato 04 - Lotto 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 58 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 92,19 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n° 26/1, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: L'unità immobiliare confina partendo da nord ed in senso orario con: con il mapp. 216, con il mapp. 52, con il mapp. 200, con il mapp. 206 e con la strada comune di Via Giuseppe Mazzini.
Ulteriori dettagli nello specifico allegato di cui al Doc.01 del Lotto 01.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine a km. 10). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa fg.20 di Basiliano

del PRGC di Basiliano

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

spazi verde

al di sopra della media

palestra

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km.13 dal casello Udine Sud

al di sopra della media

ferrovia distante Km.2 dalla stazione FS di Basiliano

ottimo

tangenziale distante Km. 8 da tangenziale ovest di Udine

al di sopra della media

autobus distante Km.13 dalla stazione BUS di Udine

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare priva di attestazione energetica

Delle Strutture:

solai: legno

molto scarso

copertura: a falde costruita in legno. dall'esterno si nota una inflessione della struttura con cedimento rispetto alla linea di colmo

molto scarso

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

molto scarso

scale esterne: a rampa unica costruite in legno, il servoscala è assente

scarso

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

molto scarso

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in assente

molto scarso



portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello

molto scarso



Prospetto fotografico



Prospetto fotografico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali PT	18,85	x	100 %	=	18,85
Locali principali P1	22,30	x	100 %	=	22,30
Locali accessori PT	25,80	x	15 %	=	3,87
Locali accessori P1	23,40	x	15 %	=	3,51
Locali accessori P2	21,00	x	15 %	=	3,15
Pertinenza esterna	200,00	x	5 %	=	10,00
Totale:	311,35				61,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: RC IMMOBILIARE - Udine - codice annuncio 25727697

Descrizione: Casa indipendente in vendita in vicolo Montesanto, 3

Indirizzo: vicolo Montesanto, 3 - Variano di Basiliano

Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 33.000,00 pari a 330,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/01/2023
Fonte di informazione: L'angolo Immobiliare - Udine - codice annuncio 94332962
Descrizione: Casa in vendita in via San Leonardo, 7
Indirizzo: via San Leonardo, 7- Variano di Basiliano
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 366,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/01/2023
Fonte di informazione: SIRIO Real Estate Group - Codroipo - codice annuncio 210377
Descrizione: Rustico e casale in vendita a Basiliano
Indirizzo: Basiliano
Superfici principali e secondarie: 203
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 172,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca delle quotazioni immobiliari OMI - 1° semestre 2022 (31/01/2023)
Domanda: Immobili Residenziali Basiliano - fascia/zona: Periferica - tipologia: Abitazioni di tipo economico
Valore minimo: 530,00
Valore massimo: 790,00
Borsinoimmobiliare.it (31/01/2023)
Domanda: Immobili Residenziali Basiliano - fascia/zona: Periferica - tipologia: Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Valore minimo: 508,00
Valore massimo: 784,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, che tratta due edifici contermini, di fatto non trattabili separatamente, in stato di apparente abbandono e con evidenti carenze dal punto di vista statico e manutentivo, privo di impianti funzionanti per il quale necessita di lavori inderogabili per la messa a norma sia dal punto di vista statico che impiantistico, oltre che per le verificate le condizioni, la vetusta, il confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro anche per tipologia, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra al di sotto della fascia bassa fra le osservazioni immobiliari riportate rispetto ai borsini di riferimento, ma nella media in relazione a situazioni similari per offerte proposte da agenzie immobiliari nella zona, che comunque rappresentano situazioni anche di immobili abitabili, rispetto a quanto trattato nel presente lotto che non è abitabile. Per quanto precedentemente indicato, rispetto all'immobile mappale 216, si è ritenuto di applicare una ulteriore diminuzione di valore al mq. di circa 1/3 inferiore, per le condizioni di completa inagibilità dei locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,68 x 200,00 = **12.336,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.336,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.336,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consistente nell'attribuzione all'unità di misura a superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari regionali e Borsini on-line riferite al comune di Basiliano per zone simili a quella di interesse del presente lotto, oltre alla verifica delle caratteristiche per immobili similati e vetusti in analogia a quanto riscontrato nel presente lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Basiliano, agenzie: Basiliano, Udine e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsini immobiliari regionali, ed inoltre: Agenzie immobiliari e studi professionali della zona di Basiliano/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	abitazione e rustico	138,23	0,00	40.776,38	40.776,38
B	abitazione e rustico	61,68	0,00	12.336,00	12.336,00
				53.112,38 €	53.112,38 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi della valutazione dell'intera quota di proprietà, anche se per alcuni beni suddivisa fra superficie e sedime, decade la verifica del giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.612,38

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: € 11.903,09

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: € 209,28

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.500,00

data 01/02/2023

il tecnico incaricato
per. ind. Gianfranco Cucchiaro