TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

CO.VE.G. - S.r.l. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2022

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI PICOTTI

CF:PCTGNN64C31L483Q
con studio in UDINE (UD) VIA DIAZ 12
telefono: 0432505408
fax: 0432505408
email: studio.picotti@gmail.com
PEC: giovanni.picotti@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SOCCHIEVE Via G. Verdi 1, frazione Priuso, della superficie commerciale di **81,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento di modesta caratura situato in Via G. Verdi, 1 frazione di Priuso, al centro del piccolo nucleo abitato. La realità è posta al piano terreno di un fabbricato a destinazione residenziale composto da altre due unità a destinazione abitativa. L'ingresso pedonale avviene dal civico n. 1 attraverso una corte scoperta comune a tutte le unità immobiliari. All'abitazione pertiene un'autorimessa esclusiva con soprastante sottotetto privo di accesso proprio; detta unità è dotata di portone carrabile esclusivo contiguo al civ. n. 1 ma non dotata di numerazione propria. L'appartamento è composto ingresso, cucina abitabile con annesso soggiorno, bagno cieco, disimpegno notte e due camere di modeste dimensioni. La distribuzione dei locali è razionale, i rapporti aeroilluminanti appaiono adeguati per la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, l'altezza utile è sufficiente. L'unità immobiliare è stata oggetto di opere di riatto e ammodernamento in epoca non remota, anche se di detti interventi non vi è traccia nella documentazione amministrativa comunale, come evidenziato in altra parte della presente perizia. Degna di nota è la diffusa presenza di umidità di risalita che affligge tutti i locali abitativi e ne compromette severamente la salubrità. L'autorimessa, pur di normali dimensioni, è ben sfruttabile e può contare, oltre all'accesso carrabile dotato di apertura basculante, di porta laterale che immette nella corte comune. Il locale al piano superiore, qualificabile come soffitta-sottotetto, è accessibile unicamente con scala da appoggiare a ridosso di un'apertura di piccole dimensioni; l'altezza utile interna è molto modesta (min. 1,60 m, max. 2,15 m) e tutto ciò consente un utilizzo molto limitato della superficie disponibile. La pertinenza denota un soddisfacente stato di manutenzione.

Le finiture dell'abitazione prevedono pavimentazioni in piastrelle ceramiche in tutti i locali, finestre e oscuri ad ante in legno, impianto elettrico di tipo civile sottotraccia, rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno, intonaci al civile, porte interne in legno tamburato, riscaldamento ambiente con stufe a legna e piccolo radiatore elettrico, produzione acqua calda con scaldabagno elettrico. L'autorimessa ha pavimentazione in cemento lisciato a frattazzo, serramenti metallici (acciaio e alluminio), intonaci di tipo civile.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 46°24'04,80" N; 12°48'48,55" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 699 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria Unica, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: foglio 18 n. 272 e 699 sub. 2; est e sud: foglio 18 n. 699 sub. 2; ovest: foglio 18 n. 274.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 18 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: foglio 18 n. 699 sub. 2; sud e ovest: strada comunale Via G. Verdi.

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

Trattasi di minima porzione di area scoperta formante la corte in lato sud-ovest e di fatto confusa con il subalterno 2 della particella n. 699. La superficie è espressa in metri quadrati. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

- foglio 18 particella 276 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 151,58 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, 3/1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: foglio 18 n. 266 - 276 sub. 1; est: foglio 18 n. 276 sub. 1; sud: foglio 18 n. 699; ovest: foglio 18 n. 699 sub. 2 e 272.
  La numerazione civica esatta è 1 e non 3/1. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**81,85 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 24.341,63**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.200,00**
Data della valutazione:	**28/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile nel suo complesso risulta nella disponibilità dell'esecutato. Non è emersa l'esistenza di contratti di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del diritto di proprietà (interrogazione del 17 agosto 2022 Agenzia delle Entrate di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 20 dicembre 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.
Non risulta esistente alcun diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.
Non risulta trascritto alcun fondo patrimoniale.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

Covag S.r.l. - www.ivgudine.it

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 15/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1917/2022 di repertorio, trascritta il 04/07/2022 a Udine ai nn. 18619/13960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.
L'atto riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti.

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:

Per le parti comuni non risulta esistente alcuna tabella millesimale nè risulta nominato alcun amministratore, sia pure non obbligatorio nel caso di specie.

Non risulta emesso Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettata.

Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022)**.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 04/08/2020), con atto stipulato il 01/06/2021 a firma di Notaio M. Gottardo ai nn. rep. 10835 racc. 7522 di repertorio, registrato il 14/06/2021 a Udine ai nn. 12209/1T, trascritto il 21/06/2021 a Udine ai nn. 17027/12627.
I dati indicati si riferiscono all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, non risultando presentata, a tutt'oggi, alcuna dichiarazione di successione del de cuius dante causa (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine). I chiamati all'eredità sono il coniuge e due figlie. Con medesimo rogito veniva inoltre espressa la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente primogenita. Con ulteriore atto veniva inoltre formalizzata la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente secondogenita minore d'età (rinuncia espressa in data 24 febbraio 2022, 1473/2022 R.G. Tribunale di Udine, rep. 392, Cron. 2420/2022. Autorizzazione del G.T. Tribunale di Udine Cron. 8952/2021 del 15 novembre 2021). Si vedano gli atti integralmente allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e divisione (dal

Ivgudine S.r.l. - www.ivgudine.it

14/06/1983 fino al 08/03/2017), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio P. Moro ai nn. 49549/22150 di repertorio, registrato il 04/07/1983 a Tolmezzo ai nn. 1588 Vol. 235, trascritto il 08/07/1983 a Udine ai nn. 14374/11817.
Con detto titolo l'avente causa acquisiva contestualmente la piena proprietà delle unità immobiliari, in ragione di: - 829/1000 con atto di compravendita; - 171/1000 con atto di divisione, il tutto gravato da usufrutto parziale di 1/3 a favore della madre, quale coniuge superstite, in forza delle disposizioni di Cod. Civ. anteriori alla legge 151/1975. Detto usufrutto venne consolidato alla proprietà in data 14 febbraio 1993 (atto registrato a Tolmezzo l'11 settembre 1993, den. 9 Vol. 282). La comunione ereditaria era sorta a causa della morte del padre, avvenuta in data 31 dicembre 1961 (den. 92 Vol. 482, reg. a Tolmezzo il 30 aprile 1962).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 03/11/1984 fino al 08/03/2017), con atto stipulato il 03/11/1984 a firma di Notaio P. Moro ai nn. rep. 54673 racc. 23691 di repertorio, registrato il 23/11/1984 a Tolmezzo ai nn. 2504 Vol. 177, trascritto il 28/11/1984 a Udine ai nn. 24995/20365.
Con detto titolo venivano permutate alcune porzioni di unità immobiliari preesistenti e pervenute all'avente causa con gli atti anteriori infracitati. In forza di questa permuta l'unità immobiliare abitativa assunse l'attuale consistenza.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 08/03/2017 fino al 04/08/2020), registrato il 06/03/2018 a Udine ai nn. 15751 Vol. 88888, trascritto il 21/03/2018 a Udine ai nn. 6785/5081.
Per questa provenienza è stata formalizzata l'accettazione tacita di eredità con atto di data 1 febbraio 2019, rep. 4540 racc. 3255 notaio F. Vinale, trascritto a Udine il 5 febbraio 2019 ai n' 3041 R.G. - 2192 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta realizzato e ultimato interamente in data anteriore al 1° settembre 1967. L'Amministrazione comunale - puntualmente richiesta - ha fornito la sola documentazione probatoria relativa a opere e interventi edilizi allegata alla presente. Purtuttavia, dall'esame storico documentale e dal rilievo dello stato attuale dei luoghi appaiono evidenti difformità che hanno portato a un organismo edilizio sostanzialmente diverso dall'originario. L'unico raffronto documentale possibile è quello tra le planimetrie catastali d'impianto (presentate in data 25 agosto 1983) e quelle attualmente agli atti. Da detto esame risultano apportate:

a) modifiche alla distribuzione interna dei locali e alle forometrie esistenti;

b) frazionamenti delle unità immobiliari preesistenti;

c) la realizzazione di opere di ammodernamento e adeguamento di straordinaria manutenzione riguardanti impianto elettrico, serramenti, rivestimenti, pavimenti e altre opere di finitura.

Medesime considerazioni possono svolgersi per quanto attiene al fabbricato pertinenziale; la planimetria d'impianto è stata presentata nel 2011 ma dall'esame storico degli atti catastali risulta un preesistente fabbricato rurale da data interiore al 1° settembre 1967. L'esame delle mappe presso l'Archivio di Stato non ha fornito ulteriori elementi utili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 826**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione ai sensi della legge regionale 20 giugno 1977 n. 30, presentata il 10/10/1977, rilasciata il 06/05/1982 con il n. 826 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Lavori di adeguamento statico e di irrigidimento solai (cordoli in c.a. e solai in laterocemento). Non risultano agli atti: - date di inzio e fine lavori; - depositi elaborati grafici e calcoli strutturali; - certificazione di abitabilità.

Autorizzazione edilizia **N. 36/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione

www.ivgudine.it - Covegs s.r.l.

manto di copertura, presentata il 28/10/1996 con il n. 6135 P.G. di protocollo, rilasciata il 31/12/1996 con il n. 36/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 29 dell'11 luglio 2018, l'immobile ricade in zona B1 (Nuclei storici di interesse ambientale). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaraia (If): 3,00 m3/m2; Altezza massima (H): 12,00 m; Distanze tra edifici (De): a contatto o 10,00 m tra pareti di edifici antistanti; 3,00 m qualora i nuovi edifici siano privi di pareti finestrate sul fronte rivolto alla preesistenza o nel caso di pareti finestrate quando gli edifici siano posti a quote diverse, tali da non determinare l'affaccio diretto; Distanze dai confini (Dc): secondo Codice Civile; Distanza dalle strade (Ds): secondo gli allineamenti preesistenti o a 1,50 m, in caso di ampliamento di fabbricati a filo strada, lo stesso deve avvenire obbligatoriamente in altezza o sul fronte interno; Parcheggi stanziali (P): 1 m2 ogni 10 m3 di costruzione e con almeno un posto auto per ogni alloggio; si deroga dalla norma in caso di ampliamento. Vedere ulteriori prescrizioni e dettagli nell'estratto delle Norme di Attuazione allegato in estratto alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

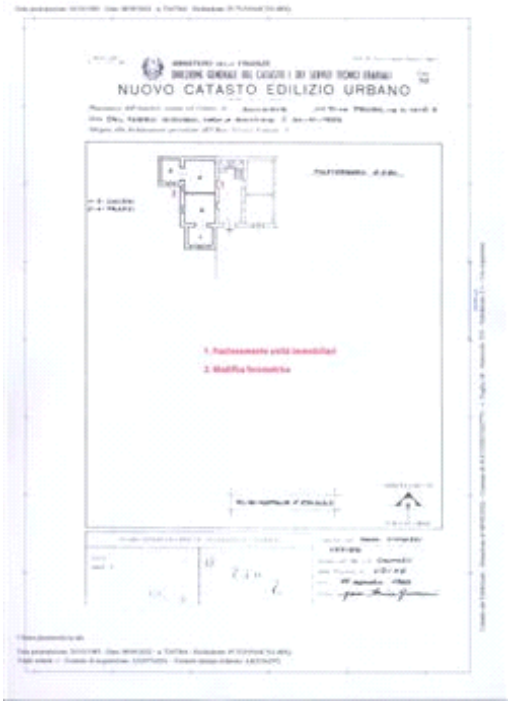
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. frazionamento unità immobiliare originaria; 2. modifiche distributive interne e opere di straordinaria manutenzione (impianto elettrico, serramenti, pavimentazioni, rivestimenti e altre opere di finitura); 3. Modifica forometrica (trasformazione di finestra in porta d'ingresso) 4. realizzazione ex novo di servizio igienico e relative canalizzazioni e impianti. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale, legge reg. 11 novembre 2009 n. 19, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1. Presentazione di C.I.L.A. in regime di sanatoria (art. 51 l.r. 11 novembre 2009 n. 19); 2. Progetto/calcolo impianto elettrico, con rilascio della prescritta certificazione; 3. Emissione certificazione di abitabilità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in regime di sanatoria (spese tecniche e professionali stimate): €.1.000,00
- Oblazione per C.I.L.A. in sanatoria (art. 51, 4° comma l.r. 19 novembre 2009 n. 19): €.258,00
- Certificazione di agibilità (spese tecniche e professionali stimate): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni circa.
Per quanto riguarda il fabbricato pertinenziale (Foglio 18 n. 699 sub. 1), le verifiche compiute hanno permesso di evincere che lo stesso fu realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e che in tale data non vigeva alcuno strumento urbanistico nell'abitato ove insiste l'immobile. Si rileva da ultimo che nel caso di specie: a) non ricorrono le condizioni di applicazione dell'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985 n° 47; b) è applicabile il disposto dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Covego S.r.l. - www.ivgumbria.it



Frazionam. unità imm. e modifica forometrica

Realizzazione serv. igienico e ridistribuzione interna locali

www.ivgudine.it
Covog S.r.l.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Si segnala una lieve differenza dell'altezza netta dei locali (2,67 - 2,70 m) in luogo di 2,80 m indicati nella scheda planimetrica. Si ritiene comunque conforme l'atto depositato, stante la lievità della difformità e la liceità del valore dell'altezza effettiva.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)
L'immobile risulta **conforme**..
La destinazione d'uso della realità è conforme alle disposizioni dello strumento urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

BENI IN SOCCHIEVE VIA G. VERDI 1, FRAZIONE PRIUSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOCCHIEVE Via G. Verdi 1, frazione Priuso, della superficie commerciale di **81,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento di modesta caratura situato in Via G. Verdi, 1 frazione di Priuso, al centro del piccolo nucleo abitato. La realità è posta al piano terreno di un fabbricato a destinazione residenziale composto da altre due unità a destinazione abitativa. L'ingresso pedonale avviene dal civico n. 1 attraverso una corte scoperta comune a tutte le unità immobiliari. All'abitazione pertiene un'autorimessa esclusiva con soprastante sottotetto privo di accesso proprio; detta unità è dotata di portone carrabile esclusivo contiguo al civ. n. 1 ma non dotata di numerazione propria. L'appartamento è composto ingresso, cucina abitabile con annesso soggiorno, bagno cieco, disimpegno notte e due camere di modeste dimensioni. La distribuzione dei locali è razionale, i rapporti aeroilluminanti appaiono adeguati per la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, l'altezza utile è sufficiente. L'unità immobiliare è stata oggetto di opere di riatto e ammodernamento in epoca non remota, anche se di detti interventi non vi è traccia nella documentazione amministrativa comunale, come evidenziato in altra parte della presente perizia. Degna di nota è la diffusa presenza di umidità di risalita che affligge tutti i locali abitativi e ne compromette severamente la salubrità. L'autorimessa, pur di normali dimensioni, è ben sfruttabile e può contare, oltre all'accesso carrabile dotato di apertura basculante, di porta laterale che immette nella corte comune. Il locale al piano superiore, qualificabile come soffitta-sottotetto, è accessibile unicamente con scala da appoggiare a ridosso di un'apertura di piccole dimensioni; l'altezza utile interna è molto modesta (min. 1,60 m, max. 2,15 m) e tutto ciò consente un utilizzo molto limitato della superficie disponibile. La pertinenza denota un soddisfacente stato di manutenzione.

Le finiture dell'abitazione prevedono pavimentazioni in piastrelle ceramiche in tutti i locali, finestre e oscuri ad ante in legno, impianto elettrico di tipo civile sottotraccia, rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno, intonaci al civile, porte interne in legno tamburato, riscaldamento ambiente con stufe a legna e piccolo radiatore elettrico, produzione acqua calda con scaldabagno elettrico. L'autorimessa ha pavimentazione in cemento lisciato a frattazzo, serramenti metallici (acciaio e alluminio), intonaci di tipo civile.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 46°24'04,80" N; 12°48'48,55" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 699 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria Unica, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: foglio 18 n. 272 e 699 sub. 2; est e sud: foglio 18 n. 699 sub. 2; ovest: foglio 18 n. 274.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 18 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: foglio 18 n. 699 sub. 2; sud e ovest: strada comunale Via G. Verdi.
  Trattasi di minima porzione di area scoperta formante la corte in lato sud-ovest e di fatto confusa con il subalterno 2 della particella n. 699. La superficie è espressa in metri quadrati.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 18 particella 276 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 151,58 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, 3/1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: foglio 18 n. 266 - 276 sub. 1; est: foglio 18 n. 276 sub. 1; sud: foglio 18 n. 699; ovest: foglio 18 n. 699 sub. 2 e 272.

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

La numerazione civica esatta è 1 e non 3/1. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Vista da sud-ovest: in primo piano l'autorimessa

Vista da sud (Via G. Verdi)

Ingresso all'abitazione dalla corte comune

Ingressi alle unità immobiliari dalla Via G. Verdi

Sottotetto unità pertinenziale (particolare aperture)

Corte comune (particolare)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo (18 km), Gemona del Friuli (40 km), Udine (65 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 23 km (casello di Amaro)	al di sopra della media
autobus distante 1 km	mediocre
ferrovia distante 30 km (Carnia)	mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta emessa Certificazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto energetico Regione Friuli Venezia Giulia).

Oltre a quanto già descritto in altra parte della presente relazione si rileva la diffusa presenza di umidità di risalita che affligge tutte le pareti dei locali abitativi. Il fenomeno - pur acuito dalla prolungata chiusura dell'abitazione e dall'assenza di riscaldamento attivo - rappresenta comunque una severa limitazione alla piena fruibilità. Le cause sono da ricercarsi nella porosità e igroscopicità dei materiali costitutivi delle murature e nella mancanza di adeguato isolamento delle stesse e delle fondazioni dal terreno sottostante. Le moderne tecniche di restauro e risanamento consentono se non di eliminare, perlomeno di ridurre tangibilmente la gravità del problema, sia pure a costi non indifferenti e non quantificabili compiutamente in questa sede. La riduzione percentuale indicata nella sezione di valutazione rappresentata un valore medio approssimativo dei costi di tali interventi, rapportati al valore pieno dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

cancello:. Cancello pedonale in ferro con apertura da anta; cancello carraio in ferro con apertura a scorrimento su rotaia.	al di sopra della media
infissi esterni:. Finestre in legno con oscuri in legno ad ante e inferriate in metallo (solo nelle camere).	al di sopra della media
infissi interni:. Porte in legno tamburato cieche o vetrate.	mediocre
pareti esterne:. Murature in pietrame, coibentazione assente, rivestimento con intonaco di tipo civile a tre strati.	al di sotto della media
pavimentazione esterna:. Porfido lavorato alla palladiana.	buono
pavimentazione interna:. Piastrelle ceramiche in tutti i locali.	nella media
rivestimento interno:. Intonaco di tipo civile a tre strati pesantemente intaccato dai descritti	molto scarso

Covega S.r.l. - www.ivgudine.it

fenomeni di umidità di risalita. Piastrelle ceramiche nel bagno e in parte della cucina (angolo cottura).

Degli Impianti:

antifurto:. Impianto assente.

citofonico:. Impianto assente.

condizionamento:. Impianto assente.

elettrico: , la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile. Impianto di tipo civile sottotraccia. Necessita di verifica e di manutenzione a causa dei descritti fenomeni di umidità di risalita.

energia solare:. Impianto assente.

idrico: conformità: Non rilevabile.. Impianto idrico con approvigionamento da acquedotto pubblico. Acqua calda sanitaria ottenuta da scaldabagno elettrico.

termico: conformità: Non rilevabile. Impianto assente. Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da alcune stufe a legna e da un piccolo radiatore elettrico.

Delle Strutture:

solai:. Orizzontamenti in laterocemento realizzati con intervento di recupero legge reg. 20 giugno 1977 n. 30.

fondazioni:. Fondazioni presumibilmente in pietrame di grossa pezzatura; vuoto sanitario assente.

Cucina

Camera grande

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

Bagno

Camera piccola

Soggiorno

Autorimessa

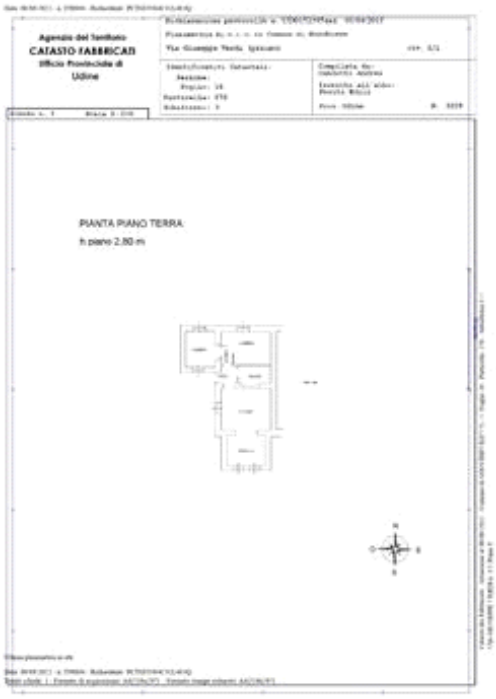
CONSISTENZA:

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**
Locali principali	67,87	x	100 %	=	67,87
Autorimessa	21,50	x	50 %	=	10,75
Soffitta-sottotetto primo piano	21,50	x	15 %	=	3,23
Totale:	**110,87**				**81,85**

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

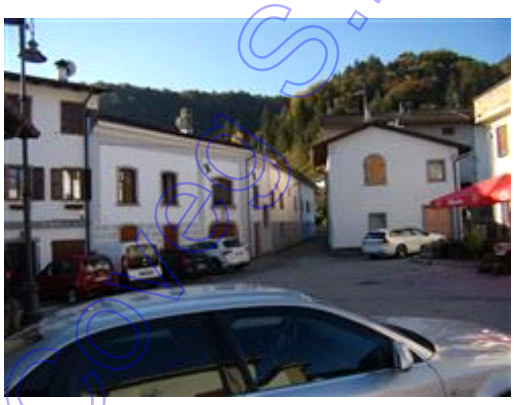


Planimetria catastale agli atti (abitazione, 18.276.3)

Planimetria catastale agli atti (autorimessa, 18.699.1)

Mappa catastale vigente (18.276-699-700)

Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°24'04,80" N; 12° 48'48,55"E



Contesto urbano adiacente (incrocio Vie G. Verdi, G. Marconi e Madonnina del Vergon)

Contesto urbano adiacente (accesso al nucleo abitato dalla S.R. 552)

VALUTAZIONE:

www.ivgudine.it - Geo S.r.l.

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2022

Fonte di informazione: Sito specializzato di pubblicità immobiliare

Descrizione: Appartamento quadrilocale

Indirizzo: Via Roma - fraz. Mediis

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 50.150,00 pari a 501,50 Euro/mq

Distanza: 1,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'abitato ove è situato l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da insediamenti in assoluta prevalenza residenziali di caratura economica (categoria catastale A/3). Le ricerche di atti di vendita di immobili similari nella zona non hanno fornito alcun risultato, pur compiute su un periodo fino a due anni anteriori. L'unico riferimento di una certa affidabilità è l'annuncio immobiliare riportato, che riguarda un'unità immobiliare con buone similitudini rispetto all'immobile oggetto di perizia, ubicata anch'essa in posizione centrale, sia pure nel vicino abitato di Mediis (sede municipale del Comune di Socchieve).

Al fine di verificare - per quanto possibile - la congruità del dato rilevato, è stata condotta una ricerca presso alcuni siti specializzati che hanno reso un dato medio pari a 515,00 euro/metro quadrato, da ritenersi in linea con la richiesta netta di cui all'annuncio immobiliare. Altra intervista ad Agenzia immobiliare specializzata ha indicato in 500,00 euro/metro quadrato il prezzo unitario medio di unità immobiliari similari e ha confermato la scarsa dinamicità e attrattiva della piazza di Socchieve. Tale dato prudenziale forma quindi la base di calcolo del valore di mercato di cui in appresso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,85	x	500,00	=	**40.922,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Severi fenomeni di umidità di risalita a danno delle pareti perimetrali che limitano tangibilmente la salubrità degli ambienti e comportano interventi di risanamento di rilevante entità		-14.322,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.599,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.599,63**

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 Socchieve

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	appartamento	81,85	0,00	26.599,63	26.599,63
				26.599,63 €	**26.599,63 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.258,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.341,63**

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: **€. 6.085,41**

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: **€. 56,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.200,00**

Covegs.r.l. – www.ivgudine.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SOCCHIEVE, frazione Priuso, della superficie commerciale di **21.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni a destinazione agricola o assimilabile siti in Comune di Socchieve, non attivamente coltivati e destinati secondo quanto apparso in sede di sopralluogo a prato (Foglio 18 n. 138), a bosco ceduo (Foglio 16 n. 191, Foglio 18 n. 178, Foglio 19 n. 9, Foglio 29 n. 61) e a bosco alto (Foglio 28 n. 21 e 22).

Foglio 16 n. 191: fondo di forma trapezoidale, posto a diretto confine con la Strada Statale n. 52 "Carnica", in corrispondenza del km 29,900, carreggiata sud; l'accesso avviene tuttavia da strada interpoderale sottostante all'arteria veicolare. Coltura effettiva: bosco ceduo.

Accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente.

Foglio 18 n. 138: fondo di forma rettangolare, estremamente oblunga, posto in prossimità dell'abitato di Priuso, a circa 200 metri dal suo centro; l'accesso avviene da carrabile erbosa posta in lato nord. Coltura effettiva: prato.

Accessibilità: normale; giacitura: pianeggiante; qualità colturale: normale.

Foglio 18 n. 178: fondo di forma regolare rettangolare oblunga, confinante in lato sud con la particella Foglio 18 n. 138, della quale ne rappresenta una prosecuzione. L'accesso avviene da quest'ultima oppure da transito che si sviluppa lungo la vicina particella Foglio 18 n. 888 e 895. Coltura effettiva: bosco.

Accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Foglio 19 n. 9: fondo di forma trapezoidale, non particolarmente regolare, posto a nord del nucleo abitato di Mediis, in località agraria Campanile, a circa 120 metri a E dalla strada di collegamento con l'abitato di Lungis. L'accesso avviene tramite passaggio erboso che si diparte a SSO dalla strada comunale. Coltura effettiva: bosco ceduo.

Accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Foglio 28 n. 21 e 22: terreni di forma molto irregolare situati a circa 840 metri in direzione SSO dal primo tornante della S.R. 552 del Passo Rest, posto al km 1,200. L'immobile appare del tutto privo di vie anche precarie di collegamento e con orografia circostante estremamente disagevole. Coltura effettiva: bosco alto.

Accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Foglio 29 n. 61: fondo di forma molto irregolare a causa di esproprio statale riguardante il sedime interno ai confini dell'immobile. L'accesso avviene a ovest della strada comunale carrabile denominata "Madonnina del Vergon", a breve distanza dall'abitato di Priuso. Coltura effettiva: bosco.

Accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Per mera completezza informativa è il caso di rilevare che per questi beni non operano le disposizioni di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590, art. 8, secondo comma.

Covec S.r.l. - www.ivgudine.it

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe prato 3^, superficie 1020, reddito

agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: S.S. n. 52 "Carnica"; est: Foglio 16 n. 192; sud e ovest: Foglio 16 n. 190.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco ceduo. Il fondo è ubicato a diretto confine con la Strada Statale n. 52 "Carnica", in prossimita del km 29,900. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

- foglio 18 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe prato 3^, superficie 190, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Foglio 18 n. 138; est: Foglio 18 n. 139 e 434; sud: Foglio 29 n. 62; ovest: Foglio 18 n. 177.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Il terreno è situato in prossimità del nucleo abitato di Priuso, a circa 250 metri a SO dal centro del paesino. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 18 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2^, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Foglio 18 n. 64; est: Foglio 18 n. 139; sud: Foglio 18 n. 178; ovest: Foglio 18 n. 137.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Il terreno è situato in prossimità del nucleo abitato di Priuso, a circa 200 metri a OSO dal centro del paesino. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 19 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe prato 2^, superficie 460, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: Foglio 19 n. 11; sud: Foglio 19 n. 10; ovest: Foglio 19 n. 8.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco ceduo. Il terreno è situato a nord del nucleo abitato di Mediis, in località agraria Campanile, a circa 120 metri a E dalla strada di collegamento con l'abitato di Lungis. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 28 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 4^, superficie 15360, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord. Rio Banche; est: Foglio 28 n. 23; sud: Foglio 28 n. 22; ovest: Rio Banche e Foglio 28 n. 20.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Il terreno è situato a circa 840 metri in direzione SSO dal primo tornante della S.R. 552 del Passo Rest, posto al km 1,200. L'immobile appare del tutto privo di vie anche precarie di collegamento. Coltura effettiva: bosco alto. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 28 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 4^, superficie 3060, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: Foglio 28 n. 22; sud: Foglio 28 n. 24; ovest: Foglio 28 n. 20.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Il terreno è situato a circa 840 metri in direzione SSO dal primo tornante della S.R. 552 del Passo Rest, posto al km 1,200. L'immobile appare del tutto privo di vie anche precarie di collegamento. Coltura effettiva: bosco alto. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 29 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe prato 3^, superficie 1640, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Foglio 29 n. 62 e 486; est e sud: Foglio 29 n. 65 e 486; ovest: Foglio 29 n. 60.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Il terreno è situato in prossimità del nucleo abitato di Priuso, a circa 250 metri a SSO dal centro del paesino e a circa 50 metri a ovest dalla Strada comunale del Vergon. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**21.970,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.971,78**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.950,00**
Data della valutazione:	**28/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Tutti i terreni formanti il lotto risultano liberi e nella disponibilità del soggetto esecutato. Non risultano in essere contratti di affitto, uso o comodato registrati (interrogazione del 17 agosto 2022 Agenzia delle Entrate di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 20 dicembre 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.
Non risulta esistente alcun diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.
Non risulta trascritto alcun fondo patrimoniale.

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 15/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1917/2022 di repertorio, trascritta il 04/07/2022 a Udine ai nn. 18619/13960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

L'atto riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti.

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:

La continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettata.

Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 04/08/2020), con atto stipulato il 01/06/2021 a firma di Notaio M. Gottardo ai nn. rep. 10835 racc. 7522 di repertorio, registrato il 14/06/2021 a Udine ai nn. 12209/1T, trascritto il 21/06/2021 a Udine ai nn. 17027/12627.
Il titolo di provenienza si riferisce a tutti i terreni. I dati indicati si riferiscono all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, non risultando presentata, a tutt'oggi, alcuna dichiarazione di successione del de cuius dante causa (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine). I chiamati all'eredità sono il coniuge e due figlie. Con medesimo rogito veniva inoltre espressa la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente primogenita. Con ulteriore atto veniva inoltre formalizzata la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente secondogenita minore d'età (rinuncia espressa in data 24 febbraio 2022, 1473/2022 R.G. Tribunale di Udine, rep. 392, Cron. 2420/2022. Autorizzazione del G.T. Tribunale di Udine Cron. 8952/2021 del 15 novembre 2021). Si vedano gli atti integralmente allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione ereditaria (dal 14/06/1983 fino al 08/03/2017), con atto stipulato il 14/06/1983 a firma di Notaio P. Moro ai nn. 49549/22150 di repertorio, registrato il 04/07/1983 a Tolmezzo ai nn. 1588 Vol. 235, trascritto il 08/07/1983 a Udine ai nn. 14374/11817.
Con detto titolo l'avente causa acquisiva contestualmente la piena proprietà delle unità immobiliari, in ragione di: - 829/1000 con atto di compravendita; - 171/1000 con atto di divisione, il tutto gravato da usufrutto parziale di 1/3 a favore della madre, quale coniuge superstite, in forza delle disposizioni di Cod. Civ. anteriori alla legge 151/1975. Detto usufrutto venne consolidato alla proprietà in data 14 febbraio 1993 (atto registrato a Tolmezzo l'11 settembre 1993, den. 9 Vol. 282). La comunione ereditaria era sorta a causa della morte del padre, avvenuta in data 31 dicembre 1961 (den. 92 Vol. 482, reg. a Tolmezzo il 30 aprile 1962).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 08/03/2017 fino al 04/08/2020), registrato il 06/03/2018 a Udine ai nn. 15751 Vol. 88888, trascritto il 21/03/2018 a Udine ai nn. 6785/5081.
Per questa provenienza è stata formalizzata l'accettazione tacita di eredità con atto di data 1 febbraio 2019, rep. 4540 racc. 3255 notaio F. Vinale, trascritto a Udine il 5 febbraio 2019 ai n' 3041 R.G. - 2192 R.P. Il titolo di provenienza si riferisce a tutti i terreni.

Covet S.r.l. - www.ngudine.it

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 3372 del 28 novembre 2003 e successive varianti,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Norme Tecniche di Attuazione allegate. Foglio 16 n. 191, Foglio 28 n. 21 e 22, Foglio 29 n. 61: Zona omogenea "E2.2" (Ambiti boschivi di interesse paesaggistico); Foglio 18 n. 138 e 178: Zona omogenea "V2" (Verde di protezione dei centri abitati); Foglio 19 n. 9: Zona omogenea "E4" (Ambiti di interesse agricolo paesaggistico di rilevanza ambientale). Vedere certificazione di destinazione urbanistica allegata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Piano regolatore Generale Comunale)
L'immobile risulta **conforme**..
Sui tutti i fondi, per quanto è risultato visibile, non sono presenti fabbricati o mnaufatti suscettibili di rilascio di permessi o titoli abilitativi per la loro realizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)
L'immobile risulta **conforme**..
Le essenze e la vegetazione presenti sono conformi alle disposizioni urbanistiche vigenti

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

BENI IN SOCCHIEVE, FRAZIONE PRIUSO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

terreno agricolo a SOCCHIEVE, frazione Priuso, della superficie commerciale di **21.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni a destinazione agricola o assimilabile siti in Comune di Socchieve, non attivamente coltivati e destinati secondo quanto apparso in sede di sopralluogo a prato (Foglio 18 n. 138), a bosco ceduo (Foglio 16 n. 191, Foglio 18 n. 178, Foglio 19 n. 9, Foglio 29 n. 61) e a bosco alto (Foglio 28 n. 21 e 22).

Foglio 16 n. 191: fondo di forma trapezoidale, posto a diretto confine con la Strada Statale n. 52 "Carnica", in corrispondenza del km 29,900, carreggiata sud; l'accesso avviene tuttavia da strada interpoderale sottostante all'arteria veicolare. Coltura effettiva: bosco ceduo.

Accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente.

Foglio 18 n. 138: fondo di forma rettangolare, estremamente oblunga, posto in prossimità dell'abitato di Priuso, a circa 200 metri dal suo centro; l'accesso avviene da carrabile erbosa posta in lato nord. Coltura effettiva: prato.

Accessibilità: normale; giacitura: pianeggiante; qualità colturale: normale.

Foglio 18 n. 178: fondo di forma regolare rettangolare oblunga, confinante in lato sud con la particella Foglio 18 n. 138, della quale ne rappresenta una prosecuzione. L'accesso avviene da quest'ultima oppure da transito che si sviluppa lungo la vicina particella Foglio 18 n. 888 e 895. Coltura effettiva: bosco.

Accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Foglio 19 n. 9: fondo di forma trapezoidale, non particolarmente regolare, posto a nord del nucleo abitato di Mediis, in località agraria Campanile, a circa 120 metri a E dalla strada di collegamento con l'abitato di Lungis. L'accesso avviene tramite passaggio erboso che si diparte a SSO dalla strada comunale. Coltura effettiva: bosco ceduo.

Accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Foglio 28 n. 21 e 22: terreni di forma molto irregolare situati a circa 840 metri in direzione SSO dal primo tornante della S.R. 552 del Passo Rest, posto al km 1,200. L'immobile appare del tutto privo di vie anche precarie di collegamento e con orografia circostante estremamente disagevole. Coltura effettiva: bosco alto.

Accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Foglio 29 n. 61: fondo di forma molto irregolare a causa di esproprio statale riguardante il sedime interno ai confini dell'immobile. L'accesso avviene a ovest della strada comunale carrabile denominata "Madonnina del Vergon", a breve distanza dall'abitato di Priuso. Coltura effettiva: bosco.

Accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: normale.

Per mera completezza informativa è il caso di rilevare che per questi beni non operano le disposizioni di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590, art. 8, secondo comma.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe prato 3^, superficie 1020, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: S.S. n. 52 "Carnica"; est: Foglio 16 n. 192; sud e ovest: Foglio 16 n. 190.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco ceduo. Il fondo è ubicato a diretto confine con la Strada Statale n. 52 "Carnica", in prossimita del km 29,900. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 18 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe prato 3^, superficie 190, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Foglio 18 n. 138; est: Foglio 18 n. 139 e 434; sud: Foglio 29 n. 62; ovest: Foglio 18 n. 177.

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

La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Il terreno è situato in prossimità del nucleo abitato di Priuso, a circa 250 metri a SO dal centro del paesino. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

- foglio 18 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2^, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Foglio 18 n. 64; est: Foglio 18 n. 139; sud: Foglio 18 n. 178; ovest: Foglio 18 n. 137.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Il terreno è situato in prossimità del nucleo abitato di Priuso, a circa 200 metri a OSO dal centro del paesino. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 19 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe prato 2^, superficie 460, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: Foglio 19 n. 11; sud: Foglio 19 n. 10; ovest: Foglio 19 n. 8.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco ceduo. Il terreno è situato a nord del nucleo abitato di Mediis, in località agraria Campanile, a circa 120 metri a E dalla strada di collegamento con l'abitato di Lungis. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 28 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 4^, superficie 15360, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord. Rio Banche; est: Foglio 28 n. 23; sud: Foglio 28 n. 22; ovest: Rio Banche e Foglio 28 n. 20.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Il terreno è situato a circa 840 metri in direzione SSO dal primo tornante della S.R. 552 del Passo Rest, posto al km 1,200. L'immobile appare del tutto privo di vie anche precarie di collegamento. Coltura effettiva: bosco alto. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 28 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 4^, superficie 3060, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: Foglio 28 n. 22; sud: Foglio 28 n. 24; ovest: Foglio 28 n. 20.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Il terreno è situato a circa 840 metri in direzione SSO dal primo tornante della S.R. 552 del Passo Rest, posto al km 1,200. L'immobile appare del tutto privo di vie anche precarie di collegamento. Coltura effettiva: bosco alto. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 29 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe prato 3^, superficie 1640, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Foglio 29 n. 62 e 486; est e sud: Foglio 29 n. 65 e 486; ovest: Foglio 29 n. 60.
  La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Il terreno è situato in prossimità del nucleo abitato di Priuso, a circa 250 metri a SSO dal centro del paesino e a circa 50 metri a ovest dalla Strada comunale del Vergon. Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

Immagine satellitare Foglio 16 n. 191 - Coordinate G.P.S.: 46°24'16,90" N; 12°48'39,30" E

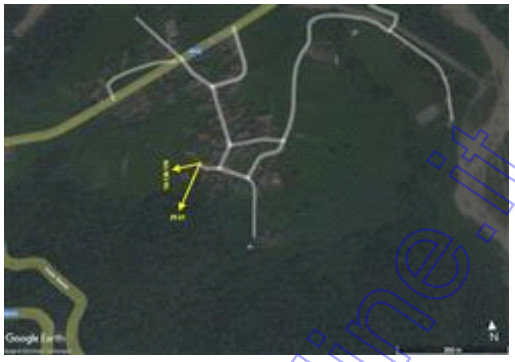


Immagine satellitare Foglio 18 n. 138 e 178 e Foglio 29 n. 61 - Coordinate G.P.S. (18.138 e 178): 46°24'03,05" N; 12° 48'43,20" E; (29.61): 46°24'01,15" N; 12°48'43,77" E

Immagine satellitare Foglio 19 n. 9 - Coordinate G.P.S.: 46° 24'18,25" N; 12°49'28,52" E

Immagine satellitare Foglio 28 n. 21 e 22 - Coordinate G.P.S.: 46°23'50,35" N; 12°47'38,10" E

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

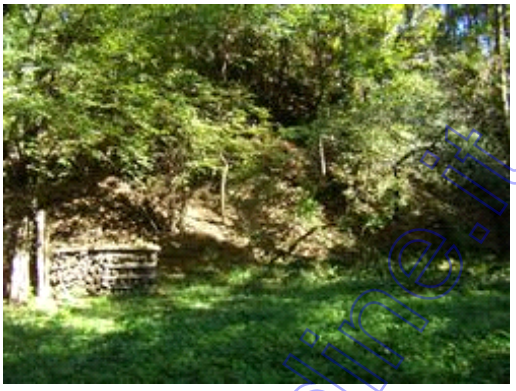
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno Foglio 16 n. 191

Terreni Foglio 18 n. 138 e 178

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

Terreno Foglio 29 n. 61



Terreno Foglio 19 n. 9

Terreni Foglio 28 n. 21 e 22 (imm. satellitare)

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
Terreno Foglio 16 n. 191	1.020,00	x	100 %	=	1.020,00
Terreno Foglio 18 n. 138	240,00	x	100 %	=	240,00
Terreno Foglio 18 n. 178	190,00	x	100 %	=	190,00
Terreno Foglio 19 n. 9	460,00	x	100 %	=	460,00
Terreno Foglio 28 n. 21	15.360,00	x	100 %	=	15.360,00
Terreno Foglio 28 n. 22	3.060,00	x	100 %	=	3.060,00
Terreno Foglio 29 n. 61	1.640,00	x	100 %	=	1.640,00
Totale:	**21.970,00**				**21.970,00**

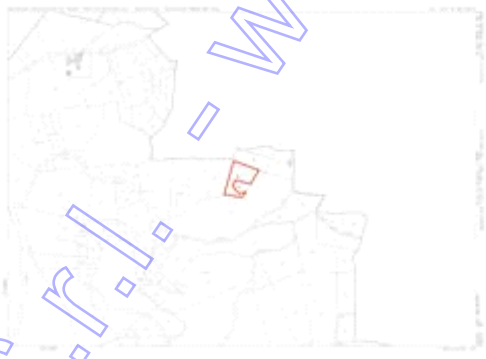
Coveg S.r.l. - www.ivguine.it

Estratto mappa Foglio 16 n. 191

Estratto mappa Foglio 18 n. 138 e 178

Estratto mappa Foglio 19 n. 9

Estratto mappa Foglio 28 n. 21 e 22



Estratto mappa Foglio 29 n. 61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamenti di terreno di caratura complessivamente assai modesta, non accorpati e spesso ubicati in zone impervie o comunque di difficile sfruttamento. Per tali ragioni lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati annualmente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (2021). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, sono stati poi applicati specifici correttivi:

Accessibilità: normale (1,00); difficoltosa (0,70); estremamente difficoltosa (0,20);

©oveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Giacitura: pianeggiante (1,00); acclive (0,80);

Qualità colturale: normale (1,00); sufficiente (0,80); scadente (0,70).

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti (regione agraria n. 2): bosco ceduo: 4.000,00 euro/Ha; bosco: 6.000,00 euro/Ha; bosco alto: 9.500,00 euro/Ha; prato: 10.500,00 euro/Ha. Con riferimento alle caratteristiche proprie di ogni appezzamento e riportate nelle note descrittive, si avrà:

Terreno Foglio 16 n. 191: valore lordo: 0,1020 x 4.000,00 = 408,00 euro. Valore corretto: 408,00 x 0,70 x 0,80 x 0,70 = 159,94 euro;

Terreno Foglio 18 n. 138: valore lordo: 0,0240 x 10.500,00 = 252,00 euro. Valore corretto: 252,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 252,00 euro;

Terreno Foglio 18 n. 178: valore lordo: 0,0190 x 6.000,00 = 114,00 euro. Valore corretto: 114,00 x 1,00 x 0,80 x 1,00 = 91,20;

Terreno Foglio 19 n. 9: valore lordo: 0,0460 x 4.000,00 = 184,00 euro. Valore corretto: 184,00 x 1,00 x 0,80 x 0,80 = 117,76 euro;

Terreno Foglio 28 n. 21: valore lordo: 1,5360 x 9.500,00 = 14.592,00 euro. Valore corretto: 14.592,00 x 0,20 x 0,80 x 1,00 = 2.334,72 euro;

Terreno Foglio 28 n. 22: valore lordo: 0,3060 x 9.500,00 = 2.907,00 euro. Valore corretto: 2.907,00 x 0,20 x 0,80 x 1,00 = 465,12;

Terreno Foglio 29 n. 61: valore lordo: 0,1640 x 6.000,00 = 984,00 euro. Valore corretto: 984,00 x 0,70 x 0,80 x 1,00 = 551,04.

Valore totale: 3.971,78 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**3.971,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 3.971,78**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 3.971,78**

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 Socchieve

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;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	21.970,00	0,00	3.971,78	3.971,78
				3.971,78 €	**3.971,78 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.971,78**

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: **€. 992,95**

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: **€. 28,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.950,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Sondrio 31, frazione Rizzi, quartiere Rizzi, della superficie commerciale di **118,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento di civile abitazione ubicato al primo e ultimo piano della palazzina denominata "Condominio Sondrio", formata da complessive sei unità abitative, avente superficie commerciale pari a 118,96 metri quadrati. La realità è orientata in lato Nord-Est, Sud-Est ed è composta da ingresso, cucina abitatibile, soggiorno, disimpegno notte, due ampie camere, un bagno, due terrazze (una a servizio di cucina e soggiorno, l'altra a servizio delle camere), oltre a cantina al piano seminterrato e due autorimesse. La distribuzione dei locali è razionale, l'altezza utile e i rapporti aeroilluminanti sono adeguati. Le finiture prevedono pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nel servizio igienico, in parquet di modesta qualità nelle camere, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto elettrico di tipo civile, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in acciaio, condutture sottotraccia e generatore a camera stagna alimentato a gas metano di rete e ubicato in cucina. Il livello di manutenzione è discreto: il parquet presente nelle camere denota uno scarso grado di manutenzione e necessita di carteggiatura/levigatura e verniciatura; il servizio igienico è munito di vasca da bagno. Le terrazze sono di generose dimensioni e sono dotate di parapetto a struttura metallica con tamponature in elementi plastici. La cantina ha dimensioni e altezza soddisfacenti, al pari delle due autorimesse, alle quali si accede da area esterna condominiale senza particolari difficoltà. Complessivamente l'unità abitativa vanta apprezzabili peculiarità: i vani di ampie dimensioni al pari delle due terrazze, la presenza di due autorimesse esclusive e l'ubicazione al primo e ultimo piano sono infatti elementi raramente compresenti in realità di questa epoca e tipologia.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1070 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 83,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sondrio, 31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: area scoperta condominiale; est: unità sub. 12; sud: vano scale condominiale e unità sub. 13; ovest: unità sub. 10.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 1070 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Sondrio, 31, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: area scoperta condominiale; sud: vano scale condominiale e unità sub. 6; ovest: unità sub. 4.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 1070 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sondrio, 31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

Coerenze: Nord: Area scoperta condominiale; est: unità sub. 9; sud: corridoio comune condominiale; ovest: unità sub. 7.
Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.

- foglio 12 particella 1070 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1330
  Al Catasto Terreni il fondo ove sorge l'immobile è allibrato al Foglio 12 particella 1070. La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**118,96 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 171.599,34**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 127.855,88**
Data della valutazione:	**28/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile nel suo complesso risulta nella disponibilità dell'esecutato. Non è emersa l'esistenza di contratti di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del diritto di proprietà (interrogazione del 17 agosto 2022 Agenzia delle Entrate di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 20 dicembre 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.
Non risulta trascritto alcun fondo patrimoniale

abitazione.
Non risulta esistente alcun diritto di abitazione.

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:

Coveg S.r.l. www.ivgudine.it

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2005 a firma di Notaio R. Cutrupia ai nn. 87217/25438 di repertorio, iscritta il 27/01/2005 a Udine ai nn. 2551/474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico (mutuo fondiario).
Importo ipoteca: 160.000,00.
Importo capitale: 80.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
Il gravame colpisce tutte le unità immobiliari del lotto (Foglio 12 n. 1070 subb. 5, 8 e 11)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2010 a firma di Notaio M. Malvano ai nn. 1039/946 di repertorio, iscritta il 23/06/2010 a Udine ai nn. 17060/3166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico (mutuo fondiario).
Importo ipoteca: 100.000,00.
Importo capitale: 50.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
Il gravame colpisce tutte le unità immobiliari del lotto (Foglio 12 n. 1070 subb. 5, 8 e 11)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2010 a firma di Notaio M. Malvano ai nn. 1040/947 di repertorio, iscritta il 23/06/2010 a Udine ai nn. 17061/3167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico (mutuo fondiario).
Importo ipoteca: 100.000,00.
Importo capitale: 50.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
Il gravame colpisce tutte le unità immobiliari del lotto (Foglio 12 n. 1070 subb. 5, 8 e 11)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1917/2022 di repertorio, trascritta il 04/07/2022 a Udine ai nn. 18619/13960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.
L'atto riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti.

pignoramento, stipulata il 08/03/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 726/2011 di repertorio, trascritta il 12/04/2011 a Udine ai nn. 9404/6415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.
La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare Foglio 12 n. 1070 sub. 5 (appartamento e cantina). Somma precettata euro 2448,11, oltre a spese di notifica e interessi di mora. L'atto riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti.

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:	**€. 420,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 810,00**
Millesimi condominiali:	**vedere dettaglio**
Ulteriori avvertenze:	**che segue**

Millesimi condominiali (art. 1117 Codice Civile): appartamento e cantina sub. 5: 132,416/1000; autorimessa sub. 8: 8,823/1000; autorimessa sub. 11: 11,086/1000.

Gli importi indicati sono stati forniti dall'Amministratore pro-tempore, che assume l'incarico a rotazione tra i Condòmini.

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

Le spese condominiali scadute e insolute sono riferite al solo ultimo biennio; il credito complessivo maturato dal Condominio nei confronti del soggetto esecutato è pari a 1.350,00 euro ed è così suddiviso: anno 2019: euro 120,00; anno 2020: euro 420,00; anno 2021: euro 390,00; anno 2022: euro 420,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettata.

Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 04/08/2020), con atto stipulato il 01/06/2021 a firma di Notaio M. Gottardo ai nn. 10835/7522 di repertorio, registrato il 14/06/2021 a Udine ai nn. 12209/1T, trascritto il 21/06/2021 a Udine ai nn. 17027/12627.
I dati indicati si riferiscono all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, non risultando presentata, a tutt'oggi, alcuna dichiarazione di successione del de cuius dante causa (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine). I chiamati all'eredità sono il coniuge e due figlie. Con medesimo rogito veniva inoltre espressa la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente primogenita. Con ulteriore atto veniva inoltre formalizzata la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente secondogenita minore d'età (rinuncia espressa in data 24 febbraio 2022, 1473/2022 R.G. Tribunale di Udine, rep. 392, Cron. 2420/2022. Autorizzazione del G.T. Tribunale di Udine Cron. 8952/2021 del 15 novembre 2021). Si vedano gli atti integralmente allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 20/05/1988 fino al 04/08/2020), con atto stipulato il 20/05/1988 a firma di Notaio M. Mauro ai nn. 18987 di repertorio, registrato il 26/05/1988 a Gemona del Friuli ai nn. 238/II, trascritto il 01/07/1988 a Udine ai nn. 12766/9977

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 49/78** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori di costruzione della palazzina denominata "Condominio Sondrio", presentata il 07/12/1983, rilasciata il 04/06/1984 con il n. 9643/84 P.G. di protocollo, agibilità del 19/05/1986 con il n. 29722P.G. - 49/78 Ed. di protocollo.
I lavori furono iniziati in base alla concessione edilizia n. 49/78 - 10880/80 P.G. rilasciata in data 28 ottobre 1980, poi decaduta a seguito della dichiarazione di fallimento della Ditta concessionaria. Varianti in c.o. 49/78 ED. del 4 giugno 1984, 23 aprile 1985 e 17 marzo 1986. Certificato di collaudo statico emesso in data 15 novembre 1984 a firma ing. D. Ronchi e depositato in data 19 novembre 1984 al n. 6220/80.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione: DC n. 67 del 25 luglio 2011 - Approvazione: DC n. 57 del 3 settembre 2012 - in vigore dal 10 gennaio 2013, l'immobile ricade in zona Zona residenziale "B", sottozona "B3" (residenziale estensiva). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità (IF): 1,2 m3/m2; Rapporto di copertura (QF): 0,30 m2/m2; area

Covers.r.l. www.tribunaleudine.it

scoperta sistemata a verde per almeno il 40% della superficie del lotto; Altezza massima (H): 9,50 m; Distanza dalla strada (Ds): 6,00 m, o 12,00 m da viabilità di scorrimento, o zero o pari ad allineamenti esistenti se consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto; per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento; Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e tenuto conto delle caratteristiche del progetto; Distanza dagli edifici (De): 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Per i parcheggi vigono le prescrizioni di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. Per i dettagli vedere estratto delle Norme allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale - legge regionale 11 novembre 2009 n. 19)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)
L'immobile risulta **conforme**..
La destinazione d'uso della realità è conforme alle disposizioni dello strumento urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

BENI IN UDINE VIA SONDRIO 31, FRAZIONE RIZZI, QUARTIERE RIZZI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Sondrio 31, frazione Rizzi, quartiere Rizzi, della superficie commerciale di **118,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento di civile abitazione ubicato al primo e ultimo piano della palazzina denominata "Condominio Sondrio", formata da complessive sei unità abitative, avente superficie commerciale pari a 118,96 metri quadrati. La realità è orientata in lato Nord-Est, Sud-Est ed è composta da ingresso, cucina abitatibile, soggiorno, disimpegno notte, due ampie camere, un bagno, due terrazze (una a servizio di cucina e soggiorno, l'altra a servizio delle camere), oltre a cantina al piano seminterrato e due autorimesse. La distribuzione dei locali è razionale, l'altezza utile e i rapporti

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

aeroilluminanti sono adeguati. Le finiture prevedono pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nel servizio igienico, in parquet di modesta qualità nelle camere, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto elettrico di tipo civile, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in acciaio, condutture sottotraccia e generatore a camera stagna alimentato a gas metano di rete e ubicato in cucina. Il livello di manutenzione è discreto: il parquet presente nelle camere denota uno scarso grado di manutenzione e necessita di carteggiatura/levigatura e verniciatura; il servizio igienico è munito di vasca da bagno. Le terrazze sono di generose dimensioni e sono dotate di parapetto a struttura metallica con tamponature in elementi plastici. La cantina ha dimensioni e altezza soddisfacenti, al pari delle due autorimesse, alle quali si accede da area esterna condominiale senza particolari difficoltà. Complessivamente l'unità abitativa vanta apprezzabili peculiarità: i vani di ampie dimensioni al pari delle due terrazze, la presenza di due autorimesse esclusive e l'ubicazione al primo e ultimo piano sono infatti elementi raramente compresenti in realità di questa epoca e tipologia.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1070 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 83,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sondrio, 31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: area scoperta condominiale; est: unità sub. 12; sud: vano scale condominiale e unità sub. 13; ovest: unità sub. 10.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 1070 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Sondrio, 31, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord ed est: area scoperta condominiale; sud: vano scale condominiale e unità sub. 6; ovest: unità sub. 4.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 1070 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sondrio, 31, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Area scoperta condominiale; est: unità sub. 9; sud: corridoio comune condominiale; ovest: unità sub. 7.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 1070 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1330
  Al Catasto Terreni il fondo ove sorge l'immobile è allibrato al Foglio 12 particella 1070. La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

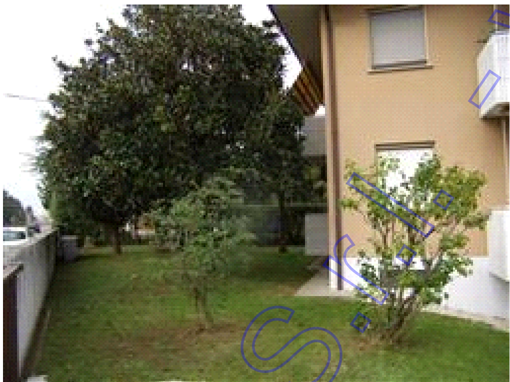
Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

Contesto urbano adiacente (Piazza Rizzi)

Contesto urbano adiacente (incrocio Vie Sondrio, Milano, Lecco)

Fronte stradale palazzina

Cortile condominiale autorimesse



Giardino antistante

Vialetto pedonale d'ingresso

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
centro commerciale	buono

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

centro sportivo	al di sopra della media
farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	nella media
stadio	eccellente
palazzetto dello sport	buono
piscina	al di sopra della media
università	buono
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	al di sotto della media
autobus distante 500 m	nella media
autostrada distante 3 km	al di sopra della media
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media
tangenziale distante 1 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello:. Cancelli pedonale carraio separati, a struttura metallica	buono
infissi esterni:. Serramenti in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili	al di sopra della media
infissi interni:. Porte in legno tamburato cieche o vetrate	al di sotto della media
manto di copertura:. Manto di copertura con tegole tipo marsigliese	al di sopra della media
pareti esterne:. Intonaco di tipo civile a tre strati e tinteggiatura, coibentazione assente	al di sotto della media
pavimentazione esterna:. Aree di manovra in	al di sopra della

Covieg S.r.l. - www.ivguaine.it

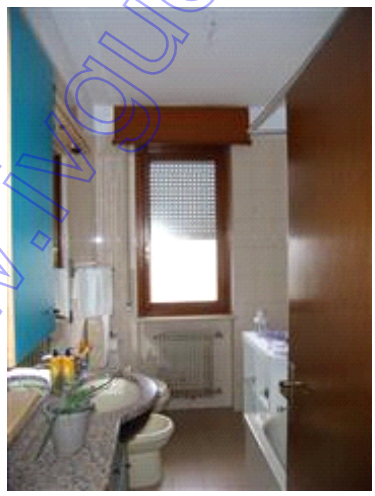
cemento, vialetti pedonali in lastre di cemento c.d. "lavato"	media
pavimentazione interna:. Piastrelle nella zona giorno, parquet di mediocre qualità e in cattivo stato nelle camere	mediocre
portone di ingresso:. Telaio in alluminio colore testa di moro con vetrate	buono
protezioni infissi esterni:. Persiane avvolgibili in plastica con cassonetto coprirullo interno in legno	al di sopra della media
scale:. Struttura in cemento armato con pregevole rivestimento in marmo anche per il piano scantinato, corrimano a struttura metallica con doghe anticaduta in legno	ottimo
Degli Impianti:	
antifurto:. Impianto assente	
antincendio:. Impianto assente	
ascensore:. Impianto assente	
citofonico:. Quadro campanelli illuminato, videocitofono assente	nella media
condizionamento:. Impianto assente	
elettrico: , la tensione è di 220 V conformità: Non rilevabile. Impianto di tipo civile, condutture sottotraccia	nella media
fognatura: conformità: Non rilevabile. Scarichi fognari collegati alla rete di smaltimento pubblica	nella media
gas: conformità: Non rilevabile. Gas metano fornito da rete pubblica, condutture sottotraccia	nella media
idrico: conformità: Non rilevabile. Impianto idrico da rete pubblica acquedotto	nella media
termico: conformità: Non rilevabile. Impianto di tipo autonomo a gas metano di rete, caldaia di tipo murale a camera stagna, condutture sottotraccia, elementi radianti in acciaio	al di sotto della media
Delle Strutture:	
fondazioni:. Fondazioni in cemento armato di tipo continuo a travi rovescie	al di sopra della media
solai:. Struttura in laterocemento c.d. "Omnia Bausta" con caldana collaborante	buono
strutture verticali:. Pilastri in cemento armato	al di sopra della media
travi:. Travature in cemento armato monolitico	al di sopra della media

Covet S.r.l. - www.ivguaine.it

Ingresso

Cucina abitabile

Soggiorno



Bagno

Camera matrimoniale

Seconda camera

CLASSE ENERGETICA:

G

[218,39 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3012900117921 registrata in data 15/11/2021

CONSISTENZA:

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

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

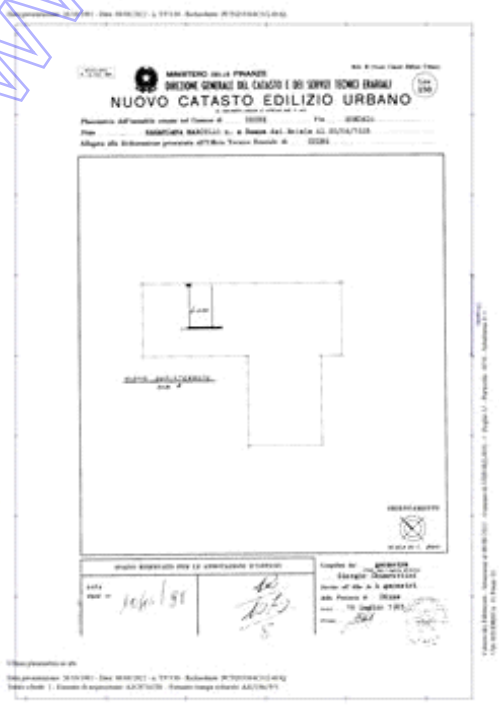
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	93,32	x	100 %	=	93,32
terrazze	19,67	x	30 %	=	5,90
cantina	8,56	x	25 %	=	2,14
autorimessa 1 (sub. 8)	15,68	x	50 %	=	7,84
autorimessa 2 (sub. 11)	19,52	x	50 %	=	9,76
Totale:	**156,75**				**118,96**

Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°05'05"00 N; 13°12'32,70" E

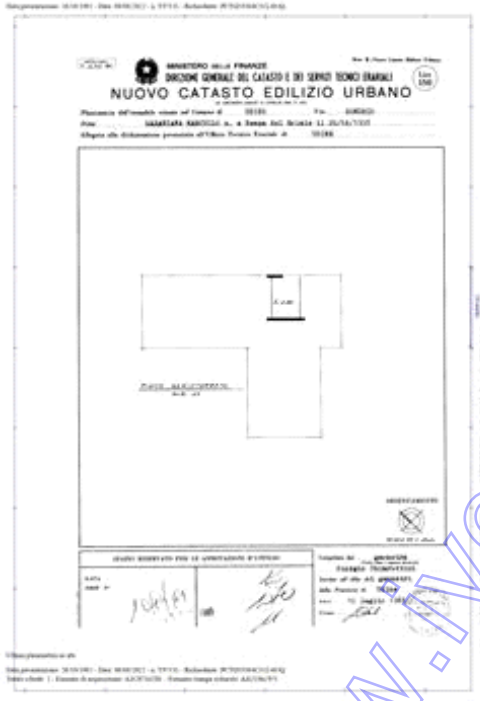
Estratto di mappa agli atti

Planimetria appartamento e cantina (sub. 5)



Planimetria autorimessa (sub. 8)

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



Planimetria autorimessa (sub. 11)

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: 10/11/2022

Fonte di informazione: Sito specializzato

Descrizione: Appartamento bicamere, servizio, terrazza e autorimessa

Indirizzo: Via Lombardia, 83

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 127.000,00 pari a 1.607,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 111.760,00 pari a 1.414,68 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/05/2022

Covieg S.r.l. - www.tvguidine.it

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento tricamere biservizi con due terrazze a autorimessa

Indirizzo: Via J. Belgrado, 17

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.328,13 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento bicamere, servizio, due terrazze, posto auto e piccola area verde esclusiva

Indirizzo: Via Fagagna, 26

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.464,29 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1. Breve analisi del mercato immobiliare.

L'attuale fase di mercato - con riferimento agli ultimi 12 mesi - è caratterizzata da una ripresa sia del numero di contrattazioni sia dei prezzi. Secondo i più qualificati *report* immobiliari, la piazza di Udine ha conosciuto nello stesso periodo un apprezzamento medio pari al 2,4%. Per il prossimo futuro emergono alcune incertezze legate al tangibile aumento dei tassi di interesse che potrebbe riflettersi negativamente sui positivi dati riscontrati.

2.Ricerca degli elementi comparabili.

L'analisi delle contrattazioni di immobili quanto più similari a quello in oggetto per tipologia, ubicazione, caratura, epoca di costruzione (non recente), ha fornito tre risultati degni di considerazione, con riferimento temporale massimo pari a 8 mesi. In particolare trattasi di due contratti di compravendita perfezionati nella primavera 2022 e di un annuncio immobiliare, per il quale è stato applicato uno sconto-trattativa pari al 12%, comunemente applicato per detta tipologia immobiliare e confortato da intervista specifica.

3. Considerazioni estimative.

Per quanto attiene ai dati utilizzati per lo sviluppo del M.C.A., si precisa che sono stati adottati unicamente elementi obiettivi e raccolti da documentazione ufficiale, tralasciando elementi non verificabili, quale ad esempio lo stato manutentivo. Per quanto riguarda il prezzo marginale dei servizi il riferimento è al costo di ricostruzione deprezzato dimezzato, ipotizzando la mediana della vita utile (15-20 anni). Per i balconi è stato applicato il noto rapporto mercantile (0,30), al pari del giardino esclusivo (10%); l'autorimessa e il posto auto sono valutati secondo le quotazioni medie di mercato rilevabili nella zona. Le fonti generalistiche comunemente consultabili non hanno formato oggetto di considerazione.

4. Media ponderata.

Tra gli elementi comparabili utilizzati compare un annuncio immobiliare (comparativo 1), al quale non può essere attribuito medesimo pregio dei contratti notarili conclusi (comparativi 2 e 3). Per tale ragione viene adottata la media ponderata dei prezzi corretti, attribuendo una percentuale del 40% ai prezzi corretti riferiti ai rogiti e una percentuale del 20% al prezzo corretto riferito all'annuncio

Covet S.r.l. - www.ivgudine.it

immobiliare. Si veda di seguito lo sviluppo del calcolo per l'ottenimento dell'effettivo valore di mercato a base della presente perizia.

Si avrà quindi: ((178.298,04 x 20) + (165.989,74 x 40) + (172.999,21 x 40) : 100) = 171.255,00 (arrotondato).

5. Divergenza valore di stima rispetto a criterio monoparametrico.

Si formisce di seguito - quale ulteriore elemento - il raffronto dei dati così ottenuti rispetto al procedimento monoparametrico con applicazione dell'indice di rivalutazione (2,4% su base annua).

Si avrà: (111.760,00 + 172.040,00 + 124.722,00) : (79,00 + 128,00 + 84,00) x 118,96 = 167.002,67.

La divergenza (scarto percentuale) è quindi pari a: (167.002,67 - 171.255,19) : 171.255,19 = - 2,48%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	111.760,00	170.000,00	123.000,00
Consistenza	118,96	79,00	128,00	84,00
Data [mesi]	0	2,00	7,00	8,00
Prezzo unitario	-	1.607,59	1.328,13	1.464,29
Balconi	19,70	11,00	17,30	35,20
Servizi	1,00	1,00	2,00	1,00
Autorimesse	2,00	1,00	1,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00	1,00
Giardino	0,00	0,00	0,00	67,60

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,20	223,52	340,00	246,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.328,13	1.328,13	1.328,13
Balconi		398,44	398,44	398,44
Servizi		5.000,00	5.000,00	5.000,00
Autorimesse		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Posto auto		3.000,00	3.000,00	3.000,00
Giardino		132,81	132,81	132,81

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	111.760,00	170.000,00	123.000,00
Data [mesi]	447,04	2.380,00	1.968,00

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

Prezzo unitario	53.071,61	-12.006,52	46.430,98
Balconi	3.466,43	956,26	-6.175,82
Servizi	0,00	-5.000,00	0,00
Autorimesse	10.000,00	10.000,00	20.000,00
Posto auto	0,00	0,00	-3.000,00
Giardino	0,00	0,00	-8.977,96
Prezzo corretto	**178.745,08**	**166.329,74**	**173.245,21**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **172.773,34**

Divergenza: 6,95% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,96 x 1.452,37 = **172.773,34**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.773,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.773,34**

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 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	appartamento	118,96	0,00	172.773,34	172.773,34
				172.773,34 €	**172.773,34 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

descrizione		importo
Media ponderata dei comparativi (vedere §4. della valutazione)		-1.174,00
		1.174,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.599,34**

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: **€. 42.899,84**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 810,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 33,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.855,88**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Milano 63, frazione Rizzi, quartiere Rizzi, della superficie commerciale di **308,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento di caratura economica e di vecchia costruzione sito nella periferia nord del capoluogo in località Rizzi, Via Milano, 63, avente superficie commerciale pari a 308,92 metri quadrati. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato che comprende anche due unità a destinazione commerciale poste al piano terreno ed è orientata su tutti i fronti cardinali; i locali abitativi insistono al primo piano e sono dotati di diverse pertinenze: sottotetto al secondo piano, cantina al piano seminterrato, tettoia e ripostiglio al piano terra, oltre ad ampia area scoperta esclusiva. Su detta area insiste un fabbricato destinato a pollaio e legnaia, realizzato senza titolo e di infima caratura commerciale; per tale ragione, in sede di valutazione, a tale manufatto non è attribuito alcun pregio, se non limitatamente al valore della mera area di sedime. Parte dell'area scoperta insiste anche sul fronte nord, in fregio alla Via Milano, a diretto contatto con la stessa e priva di alcuna recinzione.

All'unità oggetto di perizia si accede da portone carraio e pedonale al civico 63 della Via Milano, attraverso la corte esclusiva e il vano scala di pertinenza ma che - di fatto - assicura un accesso secondario alle unità commerciali di cui appena sopra (lotto 5). Il primo piano è composto da corridoio-dismpegno per la zona giorno e notte, ampio soggiorno, cucina abitabile con annessa terrazza in lato ovest, due camere di generose dimensioni in lato nord, altra camera in lato sud con annessa terrazza esclusiva, ripostiglio in lato est e bagno di normali dimensioni. La distribuzione dei locali è razionale, con sufficiente suddivisione della zona giorno e notte, altezza netta adeguata e rapporti aeroilluminanti ottimali. Al piano seminterrato è allocata cantina di notevoli dimensioni, suddivisa in più vani; il piano sottotetto ospita un'ampia soffitta e un bagno realizzato in epoca recente, senza titolo edilizio. Il piano terra è destinato ad area verde pertinenziale; su questa trovano sede anche una tettoia con contiguo ripostiglio e il fabbricato realizzato senza titolo di cui appena sopra.

Complessivamente la realità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e - almeno internamente - è stata oggetto di alcuni interventi di ammodernamento, tali comunque da non conferire significativo apprezzamento alla caratura complessiva.

Coordinate G.P.S.: 46° 05' 04,10" N; 13° 12' 22,60" E.

Con riferimento all'area scoperta posta in lato nord del fabbricato si precisa che la stessa - all'esito della procedura esecutiva e nell'ipotesi di definitiva assegnazione a soggetti diversi del presente lotto e del lotto 5 (negozi al piano terra) - sarà gravata da servitù passiva di transito e di ogni altro utile asservimento a favore del lotto 5 - da individuarsi secondo puntuale indicazione contenuta nel decreto di trasferimento per le cure del G.E. La superficie rilevata è risultata pari a 171,80 metri quadrati. L'esatta individuazione grafica della porzione d'area è contenuta nel grafico allegato alla presente perizia. La stessa è delimitata: a nord dalla strada comunale Via Milano; a est dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a sud dalla parete perimetrale del fabbricato e dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a ovest dalla particella Foglio 12 n. 1084 (di proprietà di terzi).

Per dette ragioni detta area rimane esclusa dal calcolo della superficie commerciale.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,86 m.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 176 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 59, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Via Milano; est: Foglio 12 n. 470, 1506 e 1750; sud: Foglio 12 n. 1088; ovest: Foglio 12 n. 1084 e 1088.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa. Numerazione civica esatta: 63.
- foglio 12 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1310
  Al Catasto terreni il fondo ove sorge l'immobile è allibrato al Foglio 12 particella 176. La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**308,92 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.149,94**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.600,00**
Data della valutazione:	**28/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e dai suoi discendenti e comprovata da residenza anagrafica. Sull'immobile grava diritto di abitazione ex art. 540 Cod. Civ. sin dal 4 agosto 2020 (anteriore alla data di trascrizione del pignoramento). Vedere certificazioni storico-anagrafiche allegate.

Non è emersa l'esistenza di contratti di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del diritto di proprietà (interrogazione del 17 agosto 2022 Agenzia delle Entrate di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 20 dicembre 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione legittima del coniuge (art. 540 Cod. Civ.).
L'unità abitativa in contesto è gravata da diritto di abitazione ex art. 540 Cod. Civ., in ragione del decesso del coniuge avvenuto in data 4 agosto 2020, anteriormente alla data di pignoramento.

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

fondo patrimoniale.
Non risulta trascritto alcun fondo patrimoniale.

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 15/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1917/2022 di repertorio, trascritta il 04/07/2022 a Udine ai nn. 18619/13960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.
L'atto riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti. L'atto colpisce per l'intera quota di proprietà l'immobile, benchè sussista diritto di abitazione ex art. 540 Cod. Civ. da data anteriore alla trascrizione dello stesso.

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:

La continuità ventennale delle trascrizioni risulta rispettata.

Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione d'eredità con b.i. (dal 04/08/2020), con atto stipulato il 21/06/2021 a firma di Notaio M. Gottardo ai nn. 10835 racc. 7522 di repertorio, registrato il 14/06/2021 a Udine ai nn. 12209/1T, trascritto il 21/06/2021 a Udine ai nn. 17027/12627.
I dati indicati si riferiscono all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, non risultando presentata, a tutt'oggi, alcuna dichiarazione di successione del de cuius dante causa (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine). I chiamati all'eredità sono il coniuge e due figlie. Con medesimo rogito veniva inoltre espressa la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente primogenita. Con ulteriore atto veniva inoltre formalizzata la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente secondogenita minore d'età (rinuncia espressa in data 24 febbraio 2022, 1473/2022 R.G. Tribunale di Udine, rep. 392, Cron. 2420/2022. Autorizzazione del G.T. Tribunale di Udine Cron. 8952/2021 del 15 novembre 2021). Si vedano gli atti integralmente allegati.

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/07/1969 fino al 11/01/2012), con atto stipulato il 02/07/1969 a firma di Notaio G. Bronzin ai nn. 40129/20585 di repertorio, registrato il 21/07/1969 a Udine ai nn. 2971, trascritto il 10/07/1969 a Udine ai nn. 16054/14219.
Con detto titolo veniva acquistato il fabbricato, allora censito al solo Catasto Terreni quale fabbbricato urbano d'accertare (partita 19085), unitamente alla particella Foglio 12 n. 1085, poi accorpata definitivamente all'attuale particella Foglio 12 n. 176 e censita al Catasto Urbano.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 11/01/2012 fino al 08/03/2017), registrato il 29/05/2012 a Udine ai nn. 1596 Vol. 9990, trascritto il 09/10/2012 a Udine ai nn. 23055/17302.
Successione legittima, con eredi il coniuge superstite e l'unico discendente, in ragione di una metà ciascuno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 08/03/2017 fino al 04/08/2020), registrato il 06/03/2018 ai nn. 15751 Vol. 88888/2018, trascritto il 21/03/2018 a Udine ai nn. 6785/5081.
Successione legittima dell'ascendente; unico erede il figlio, già proprietario della quota di 1/4. Per detta provenienza mortis causa risulta trascritta accettazione tacita di eredità, raccolta con atto rep. 4540 racc. 3255 in data 1 febbraio 2019, notaio F. Vinale, trascritta a Udine il 5 febbraio 2019 ai n. 3041/2192.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 997 ED.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ex novo del fabbricato (Foglio 12 n. 176), presentata il 29/09/1960, rilasciata il 17/10/1960 con il n. 31776 P.G./997 ED. di protocollo, agibilità del 22/12/1961 con il n. 20127/5 SAN. di protocollo

Concessione edilizia **N. 582/79 ED.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento terrazza e copertura a protezione della stessa, presentata il 27/09/1979, rilasciata il 25/06/1980 con il n. 88710/80 - 582/79 ED. di protocollo.
Con detto titolo veniva concesso l'ampliamento della terrazza posta a servizio della cucina

Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 **N. G.C. 3856**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato pertinenziale destinato a ripostiglio e tettoia, presentata il 29/03/1986 con il n. 13795 P.G. - 3856 G.C. di protocollo.
Risulta emessa attestazione di conseguimento effetti di cui all'art. 35, 12° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47; l'istanza deve intendersi accolta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione: DC n. 67 del 25 luglio 2011 - Approvazione: Dc n. 57 del 3 settembre 2012 - in vigore dal 10 gennaio 2013, l'immobile ricade in zona Zona residenziale "B", sottozona "B4" (residenziale estensiva rada). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità (IF): 1,0 m3/m2; rapporto di copertura (QF): 0,25 m2/m2; area scoperta sistemata a verde per almeno il 45% della superficie del lotto; altezza massima (H): 7,50 m; distanza dalla strada (Ds): 6,00 m o 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento, o zero o pari ad allineamenti esistenti se consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto. Per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento; distanza dai confini (Dc): 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto; distanza tra gli edifici (De): 10,00 m tra le pareti di un edificio e la

Covieg s.r.l. - www.ivgudine.it

parete dell'edificio antistante. Per i parcheggi vigono le prescrizioni di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. Per i dettagli vedere estratto delle Norme allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. realizzazione servizio igienico piano sottotetto; 2. realizzazione pollaio-tettoia in lato est dell'area scoperta pertinenziale; 3. realizzazione canna fumaria a servizio della stufa collocata nel vano cucina. Altre difformità (non rilevanti ai fini di liceità dei permessi e licenze già rilasciati): - opere interne di suddivisione di stanze o vani porta: in particolare nei locali cucina/soggiorno e nel piano seminterrato; diverso (e maggiore) dimensionamento forometrico delle finestre poste in fregio alla parete nord, nei locali destinati a soggiorno e camere. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale - legge regionale 11 novembre 2009 n. 19)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di comunicazione di attività edilizia libera asseverata in regime di sanatoria (spese tecniche e inerenti): €.1.500,00
- Ripristino dello stato dei luoghi: rimozione servizio igienico piano sottetetto (opere in sito, trasporto a rifiuto del materiale di risulta e oneri di discarica): €.1.000,00
- Demolizione fabbricato adibito a pollaio e legnaia: ponteggi di lavoro per bonifica amianto, per complessivi 45 metri quadrati a 16,37 euro/m2: €.736,65
- Demolizione fabbricato adibito a pollaio e legnaia: bonifica amianto, per complessivi 50 metri quadrati a 25,25 euro/m2: €.1.262,50
- Spese tecniche e amministrative (richieste, autorizzazioni, imprevisti, ecc.): €.500,00
- Demolizione fabbricato adibito a pollaio e legnaia: rimozione e ripristino stato dei luoghi (escluse parti amianto), compresi trasporto a rifiuto e oneri di discarica, per complessivi 96,15 m/3 a 13,33 euro/m3: €.1.281,68

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa
Questa situazione è riferita solamente a La regolarizzazione appare ammissibile per la sola difformità di cui al n. 3 che precede..
Per la regolarizzazione si impone la presentazione di: - segnalazione certificata di inizio attività in regime di sanatoria per le opere di cui al n. 2. Per detto abuso tuttavia appare raccomandabile la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, stante l'infima qualità del manufatto e la sua dubbia liceità sotto il profilo urbanistico ed edilizio. La rimozione dell'intero manufatto trova inoltre piena giustificazione per la presenza di manto di copertura in cemento-amianto (c.d. "Eternit"). Per tale motivo inoltre, in sede di valutazione, questa pertinenza non forma oggetto di apprezzamento, se non limitatamente al valore della corrispondente area di sedime. - comunicazione di attività edilizia libera asseverata in regime di sanatoria per le opere di cui ai n. 3. Per quanto attiene al servizio igienico posto al piano sottotetto, si rileva che lo stesso ha altezze minima e media non conformi nè al Regolamento Edilizio, nè alla legge regionale 23 agosto 1985 n. 44. Per tale ragione il vano non risulta sanabile; in sede di valutazione la superficie del locale è stata assimilata alla soffitta-sottotetto dalla quale è stato ricavato. Previa rimozione del vano, rimane impregiudicata la successiva realizzazione di nuovo servizio igienico con parametri edilizi conformi. Si rileva da ultimo che nel caso di specie: a) non ricorrono le condizioni di applicazione dell'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985 n° 47; b) è applicabile il disposto dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione dei locali nel piano scantinato (cantina) e nel piano abitabile. - Sono poi assenti le realizzazioni portate a termine in assenza di titolo. Tale particolare assume tuttavia scarso pregio, stante la dovuta rimozione delle stesse. - Indicazioni forometriche parzialmente inesatte, per posizionamento e/o dimensioni: in particolare le finestre del lato nord e del lato sud-est.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica catastale di aggiornamento al solo Catasto Urbano (con attribuzione di nuove unità immobiliari per la cantina e la pertinenza esterna tettoia e ripostiglio): €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)
L'immobile risulta **conforme**..
La destinazione d'uso della realità è conforme alle disposizioni dello strumento urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

BENI IN UDINE VIA MILANO 63, FRAZIONE RIZZI, QUARTIERE RIZZI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Milano 63, frazione Rizzi, quartiere Rizzi, della superficie commerciale di **308,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento di caratura economica e di vecchia costruzione sito nella periferia nord del capoluogo in località Rizzi, Via Milano, 63, avente superficie commerciale pari a 308,92 metri quadrati. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato che comprende anche due unità a destinazione commerciale poste al piano terreno ed è orientata su tutti i fronti cardinali; i locali abitativi insistono al primo piano e sono dotati di diverse pertinenze: sottotetto al secondo piano, cantina al piano seminterrato, tettoia e ripostiglio al piano terra, oltre ad ampia area scoperta esclusiva. Su detta area insiste un fabbricato destinato a pollaio e legnaia, realizzato senza titolo e di infima caratura commerciale; per tale ragione, in sede di valutazione, a tale manufatto non è attribuito alcun pregio, se non limitatamente al valore della mera area di sedime. Parte dell'area scoperta insiste anche sul fronte nord, in fregio alla Via Milano, a diretto contatto con la stessa e priva di alcuna recinzione.

All'unità oggetto di perizia si accede da portone carraio e pedonale al civico 63 della Via Milano, attraverso la corte esclusiva e il vano scala di pertinenza ma che - di fatto - assicura un accesso secondario alle unità commerciali di cui appena sopra (lotto 5). Il primo piano è composto da corridoio-dismpegno per la zona giorno e notte, ampio soggiorno, cucina abitabile con annessa terrazza in lato ovest, due camere di generose dimensioni in lato nord, altra camera in lato sud con annessa terrazza esclusiva, ripostiglio in lato est e bagno di normali dimensioni. La distribuzione dei locali è razionale, con sufficiente suddivisione della zona giorno e notte, altezza netta adeguata e

Covetri S.r.l. - www.ivgudine.it

rapporti aeroilluminanti ottimali. Al piano seminterrato è allocata cantina di notevoli dimensioni, suddivisa in più vani; il piano sottotetto ospita un'ampia soffitta e un bagno realizzato in epoca recente, senza titolo edilizio. Il piano terra è destinato ad area verde pertinenziale; su questa trovano sede anche una tettoia con contiguo ripostiglio e il fabbricato realizzato senza titolo di cui appena sopra.

Complessivamente la realità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e - almeno internamente - è stata oggetto di alcuni interventi di ammodernamento, tali comunque da non conferire significativo apprezzamento alla caratura complessiva.

Coordinate G.P.S.: 46° 05' 04,10" N; 13° 12' 22,60" E.

Con riferimento all'area scoperta posta in lato nord del fabbricato si precisa che la stessa - all'esito della procedura esecutiva e nell'ipotesi di definitiva assegnazione a soggetti diversi del presente lotto e del lotto 5 (negozi al piano terra) - sarà gravata da servitù passiva di transito e di ogni altro utile asservimento a favore del lotto 5 - da individuarsi secondo puntuale indicazione contenuta nel decreto di trasferimento per le cure del G.E. La superficie rilevata è risultata pari a 171,80 metri quadrati. L'esatta individuazione grafica della porzione d'area è contenuta nel grafico allegato alla presente perizia. La stessa è delimitata: a nord dalla strada comunale Via Milano; a est dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a sud dalla parete perimetrale del fabbricato e dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a ovest dalla particella Foglio 12 n. 1084 (di proprietà di terzi).

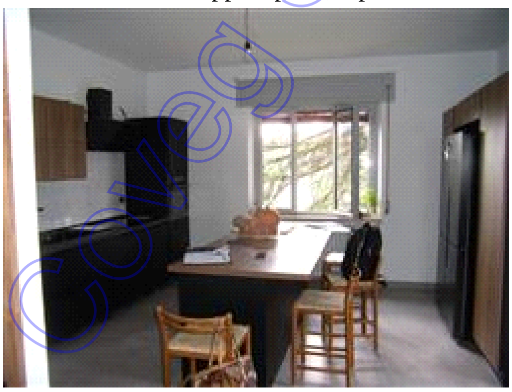
Per dette ragioni detta area rimane esclusa dal calcolo della superficie commerciale.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,86 m.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 176 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 59, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord: Via Milano; est: Foglio 12 n. 470, 1506 e 1750; sud: Foglio 12 n. 1088; ovest: Foglio 12 n. 1084 e 1088.
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa. Numerazione civica esatta: 63.
- foglio 12 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1310
  Al Catasto terreni il fondo ove sorge l'immobile è allibrato al Foglio 12 particella 176. La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



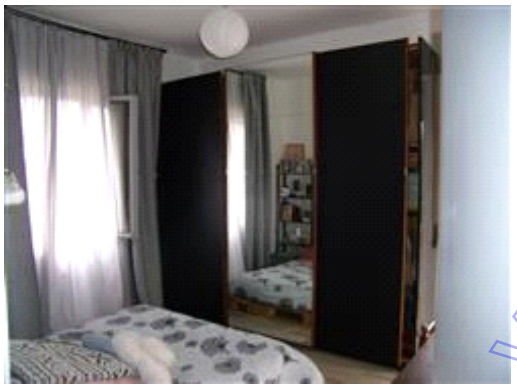
Cucina abitabile

Soggiorno

coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Bagno (primo piano)

Camera centrale



Camera in lato sud-est

Terrazza a servizio della cucina

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
centro commerciale	buono
centro sportivo	al di sopra della media
farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	nella media
stadio	eccellente
palazzetto dello sport	buono
piscina	al di sopra della media
università	buono

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

verde attrezzato — al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km — al di sotto della media
autobus distante 500 m — nella media
autostrada distante 3 km — al di sopra della media
ferrovia distante 4 km — al di sotto della media
tangenziale distante 1 km — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — buono
esposizione: — mediocre
luminosità: — al di sopra della media
panoramicità: — scarso
impianti tecnici: — mediocre
stato di manutenzione generale: — nella media
servizi: — mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta emessa Certificazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto energetico Regione Friuli Venezia Giulia).

Delle Componenti Edilizie:

cancello:. Cancello carraio e pedonale con struttura metallica ad apertura manuale — scarso

infissi esterni:. Finestre in legno di abete con vetrature semplici — scarso

infissi interni:. Porte interne in legno tamburato, cieche o vetrate — scarso

manto di copertura:. Manto in tegole curve di tipo comune; coibentazione assente — scarso

pareti esterne:. Pareti intonacate al civile in graffiato, tinteggiatura a finire — scarso

pavimentazione interna:. Pavimentazioni in piastrelle nella zona giorno, nel bagno e nel corridoio-disimpegno, in legno del tipo prefinito nelle camere — nella media

portone di ingresso:. Serramento in legno massello, serratura normale — al di sotto della media

protezioni infissi esterni:. Persiane avvolgibili con cassonetto interno — mediocre

scale:. Struttura portante in cemento armato monolitico in opera, rampe di andata e ritorno, — nella media

Covego S.r.l. - www.ivguine.it

rivestimento in marmo (alzate in Rosso Verona, pedate in Repen), solo cemento rampa cantina, parapetto a struttura metallica con corrimano in legno

Degli Impianti:

antifurto:. Impianto assente

ascensore:. Impianto assente

termico: conformità: Non rilevabile. Generatore di calore a caldaia murale alimentata a gas metano di rete; elementi radianti in acciaio, condutture sottotraccia; presente stufa a pellet a servizio della zona giorno con canna fumaria dedicata

idrico: conformità: Non rilevabile. Adduzione acqua potabile da rete pubblica; condutture sottotraccia

Delle Strutture:

fondazioni:. Fondazioni di tipo continuo in cemento armato

solai:. Orizzontamenti con travi portanti in cemento armato (presumibilmente con travetti gettati in opera)

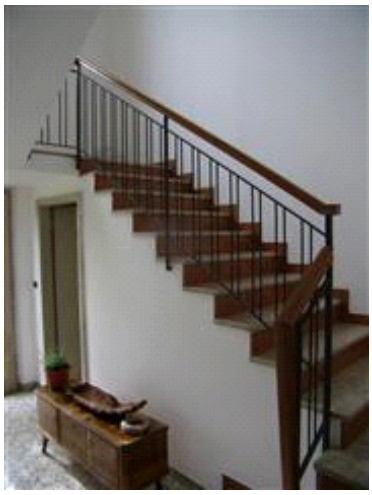
strutture verticali:. Pilastri in cemento armato monolitico

nella media

nella media

nella media

Sottotetto (particolare)



Vano scala (particolare al piano terra)

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

Cantina (particolare)

Fabbricato pertinenziale (tettoia e autorimessa)

Fabbricato pertinenziale abusivo (pollaio-legnaia)

Area verde esclusiva (particolare)

CONSISTENZA:

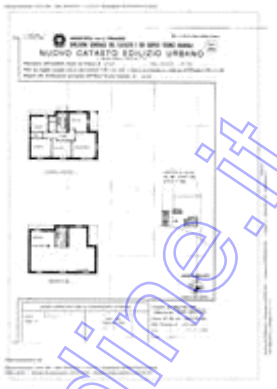
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Vani principali e accessori diretti	158,65	x	100 %	=	158,65
Terrazze	13,57	x	30 %	=	4,07
Cantina	99,54	x	50 %	=	49,77
Soffitta (limitatamente alle superfici con h > 1,50m)	91,04	x	50 %	=	45,52
Pertinenza esterna (tettoia e ripostiglio)	42,72	x	25 %	=	10,68
Giardino	268,69	x	10 %	=	26,87
Giardino (parte eccedente la superficie dell'unità immobiliare)	668,14	x	2 %	=	13,36
Totale:	**1.342,35**				**308,92**

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

Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46° 05' 04,10" N; 13° 12' 22,60" E



Planimetria catastale agli atti - parte prima

Planimetria catastale agli atti - parte seconda

Estratto mappa catastale vigente

Contesto urbano adiacente (Piazza Rizzi)

Contesto urbano adiacente (incrocio Vie Milano e Sondrio)

Covega s.r.l. - www.ivguidine.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1. Breve analisi del mercato immobiliare.

L'attuale fase di mercato - con riferimento agli ultimi 12 mesi - è caratterizzata da una ripresa sia del numero di contrattazioni sia dei prezzi. Secondo i più qualificati *report* immobiliari, la piazza di Udine ha conosciuto nello stesso periodo un apprezzamento medio pari al 2,4%. Per il prossimo futuro emergono alcune incertezze legate al tangibile aumento dei tassi di interesse che potrebbe riflettersi negativamente sui positivi dati riscontrati.

2. Ricerca degli elementi comparabili.

La ricerca di validi elementi comparabili nella zona ove è ubicata la realità in esame non ha fornito alcun risultato, sia con riferimento alle compravendite effettivamente stipulate, sia ai meri annunci immobiliari.

3. Considerazioni estimative.

A fronte dell'assenza di elementi comparabili si è quindi optato per il calcolo del valore locativo, determinato secondo i parametri e gli indici di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431 e all'Accordo Territoriale vigente per il Comune di Udine, ampiamente adottati per gli indubbi vantaggi fiscali che li caratterizzano. Detto valore - opportunamente adeguato e corretto come descritto nel paragrafo seguente - costituisce quindi la rendita lorda.

4. Sviluppo della valutazione.

La superficie locativa rilevata è pari a 193,37 metri quadrati; il canone mensile massimo calcolato secondo la legge 431/1998 e l'Accordo Territoriale sopra richiamati risulta pari a 930,00 euro mensili. A detto importo sono stati apportati i seguenti correttivi, che sono il portato sia dell'effettiva vetustà dell'unità immobiliare, sia dello scarso indice di prestazione energetica. A tal'ultimo proposito, pur in mancanza di Certificazione di Prestazione Energetica, è da ritenersi certa l'attribuzione di classe "G" o "F", stante la totale assenza di sistemi di coibentazione delle superfici disperdenti, ivi comprese le finestre, la posizione isolata del fabbricato e la scarsa qualità termoisolante delle strutture murarie (involucro). Per tali motivazioni vengono adottati i seguenti correttivi: vetustà: - 5%; scarsa prestazione energetica: - 15%. Il canone locativo a base di calcolo è quindi pari a: 930,00 x 0,95 x 0,85 = 750,00 euro/mese = 9.000,00 euro/anno.

Per le motivazioni già esposte in altra parte della presente relazione, l'area scoperta antistante il fabbricato in lato nord e prospiciente i locali ubicati al piano terra, non forma oggetto di valutazione ed è esclusa dal calcolo del valore commerciale.

5. Ricerca del saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del più probabile saggio di capitalizzazione sono state condotte specifiche interviste a operatori del settore e a primario Istituto di credito - sezione fondiaria. Le analisi riguardano locazioni di immobili similari posti nella zona nord del capoluogo, ove insiste anche la realità oggetto di valutazione. Il saggio più probabile si colloca tra il 5,0 e il 5,2%; quest'ultimo valore è quello che - prudenzialmente - viene adottato per il calcolo.

6. Diritto di abitazione.

Come già esposto in altre parti della presente, l'immobile in esame è gravato da diritto di abitazione ex art. 540 Codice Civile a favore del coniuge superstite/parte esecutata. Per tale ragione viene data effettiva valutazione del residuo valore pignorabile della nuda proprietà.

In base:

a) alle tabelle ufficiali emesse per l'anno corrente;

b) al tasso di interesse legale attualmente vigente, pari all'1,25%;

c) all'età del titolare del diritto (57 anni compiuti),

la percentuale della nuda proprietà risulta pari al 40% e quella del diritto di abitazione (assimilato all'usufrutto) è pari al restante 60%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

Canone annuo:	**9.000,00**
Tasso di capitalizzazione:	**5,2%**
Valore immobile:	**173.076,92**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diritto di abitazione	-103.846,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.230,77**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.230,77**

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 Udine, agenzie: 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	appartamento	308,92	0,00	69.230,77	69.230,77
				69.230,77 €	**69.230,77 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.080,83**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.149,94**

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 **€. 15.537,48**

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	**€. 12,45**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.600,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a UDINE Via Milano 59 e 61, frazione Rizzi, quartiere Rizzi, della superficie commerciale di **145,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità a destinazione commerciale (negozio) composta da due distinte unità immobiliari contigue e comunicanti, poste al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione sito nella periferia nord del capoluogo in località Rizzi, Via Milano, 59 e 61, avente una superficie commerciale complessiva pari a 145,41 metri quadrati, dei quali 97,39 metri quadrati relativi al subaltero 2 e 48,02 metri quadrati relativi al subalterno 3. La restante porzione dell'immobile è rappresentata da appartamento di tipo economico che occupa i restanti piani (lotto 4 della presente relazione). Le due unità hanno accesso distinto da corte scoperta posta a diretto contatto con la Via Milano. La realità è formata da un locale di maggiori dimensioni con unico vano (sub. 2) e da altra, in lato est e con accesso dal civico n. 61, di ben più modesta ampiezza (sub. 3), come appena sopra quantificato. Quest'ultima è formata da due vani suddivisi da una parete a mezz'altezza. Completano la composizione due vani destinati a servizio igienico e lavatoio, di minime dimensioni. I locali hanno buona visibilità dalla strada e possono contare su soddisfacenti rapporti aeroilluminanti e vetrinature, al pari degli spazi a disposizione e - grazie a notevole altezza netta - appaiono idonei anche all'immagazzinamento.

Coordinate G.P.S.: 46° 05' 04,10" N; 13° 12' 22,60" E.

Con riferimento all'area scoperta posta in lato nord del fabbricato, che assicura l'accesso diretto alle unità Foglio 12 n. 176 subb. 2 e 3, si precisa che la stessa - all'esito della procedura esecutiva e nell'ipotesi di definitiva assegnazione a soggetti diversi del presente lotto e del lotto 4 (abitazione sub. 1) - sarà oggetto di servitù attiva di transito e di ogni altro utile asservimento - da individuarsi secondo puntuale indicazione contenuta nel decreto di trasferimento per le cure del G.E. La superficie rilevata è risultata pari a 171,80 metri quadrati. L'esatta individuazione grafica della porzione d'area è contenuta nel grafico allegato alla presente perizia. La stessa è delimitata: a nord dalla strada comunale Via Milano; a est dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a sud dalla parete perimetrale del fabbricato e dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a ovest dalla particella Foglio 12 n. 1084 (di proprietà di terzi).

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 176 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 1.063,49 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 59, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord, sud e ovest: foglio 12 n. 176 sub. 1; est: foglio 12 n. 176 sub. 2
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1310
  Al Catasto Terreni il fondo ove sorge l'immobile è allibrato al Foglio 12 particella n. 176. La superficie è espressa in metri quadrati.
- foglio 12 particella 176 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3,

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

consistenza 30 mq, rendita 443,12 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 59, piano: T
Coerenze: Nord, est e sud: foglio 12 n. 176 sub. 1; ovest: foglio 12 n. 176 sub. 2
Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa. Esatta numerazione civica: 61.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**145,41 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.464,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 43.000,00**
Data della valutazione:	**28/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile nel suo complesso risulta nella disponibilità dell'esecutato. Non è emersa l'esistenza di contratti di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del diritto di proprietà (interrogazione del 17 agosto 2022 Agenzia delle Entrate di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 20 dicembre 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.
Non risulta esistente alcun diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.
Non risulta trascritto alcun fondo patrimoniale.

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:

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

pignoramento, stipulata il 15/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1917/2022 di repertorio, trascritta il 04/07/2022 a Udine ai nn. 18619/13960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.
L'atto riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti.

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:

La continuità storica ventennale dele trascrizioni risulta rispettata.

Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione d'eredità con b.i. (dal 04/08/2020), con atto stipulato il 21/06/2021 a firma di Notaio M. Gottardo ai nn. 10835 racc. 7522 di repertorio, registrato il 14/06/2021 a Udine ai nn. 12209/1T, trascritto il 21/06/2021 a Udine ai nn. 17027/12627.
I dati indicati si riferiscono all'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, non risultando presentata, a tutt'oggi, alcuna dichiarazione di successione del de cuius dante causa (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine). I chiamati all'eredità sono il coniuge e due figlie. Con medesimo rogito veniva inoltre espressa la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente primogenita. Con ulteriore atto veniva inoltre formalizzata la rinuncia pura e semplice all'eredità da parte della discendente secondogenita minore d'età (rinuncia espressa in data 24 febbraio 2022, 1473/2022 R.G. Tribunale di Udine, rep. 392, Cron. 2420/2022. Autorizzazione del G.T. Tribunale di Udine Cron. 8952/2021 del 15 novembre 2021). Si vedano gli atti integralmente allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/07/1969 fino al 11/01/2012), con atto stipulato il 02/07/1969 a firma di Notaio G. Bronzin ai nn. 40129/20535 di repertorio, registrato il 21/07/1969 a Udine ai nn. 2971, trascritto il 10/07/1969 a Udine ai nn. 16054/14219.
Con detto titolo veniva acquistato il fabbricato, allora censito al solo Catasto Terreni quale fabbbricato urbano d'accertare (partita 19085), unitamente alla particella Foglio 12 n. 1085, poi accorpata definitivamente all'attuale particella Foglio 12 n. 176 e censita al Catasto Urbano.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 11/01/2012 fino al 08/03/2017), registrato il 29/05/2012 a Udine ai nn. 1596 Vol. 9990, trascritto il 09/10/2012 a Udine ai nn. 23055/17302.
Successione legittima, con eredi il coniuge superstite e l'unico discendente, in ragione di una metà ciascuno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 08/03/2017

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

fino al 04/08/2020), registrato il 06/03/2018 ai nn. 15751 Vol. 88888/2018, trascritto il 21/03/2018 a Udine ai nn. 6785/5081.
Successione legittima dell'ascendente; unico erede il figlio, già proprietario della quota di 1/4. Per detta provenienza mortis causa risulta trascritta accettazione tacita di eredità, raccolta con atto rep. 4540 racc. 3255 in data 1 febbraio 2019, notaio F. Vinale, trascritta a Udine il 5 febbraio 2019 ai n. 3041/2192.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 997 ED.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ex novo del fabbricato (Foglio 12 n. 176), presentata il 29/09/1960, rilasciata il 17/10/1960 con il n. 31776 P.G./997 ED. di protocollo, agibilità del 22/12/1961 con il n. 20127/5 SAN. di protocollo

Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 **N. G.C. 3856**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica porte d'ingresso di entrambe le unità immobiliari con contestuale eliminazione del disimpegno comune., presentata il 29/03/1986 con il n. 13795 P.G. - 3856 G.C. di protocollo.
Risulta emessa attestazione di conseguimento effetti di cui all'art. 35, 12° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47; l'istanza deve intendersi accolta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione: DC n. 67 del 25 luglio 2011 - Approvazione: Dc n. 57 del 3 settembre 2012 - in vigore dal 10 gennaio 2013, l'immobile ricade in zona Zona residenziale "B", sottozona "B4" (residenziale estensiva rada). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità (IF): 1,0 m3/m2; rapporto di copertura (QF): 0,25 m2/m2; area scoperta sistemata a verde per almeno il 45% della superficie del lotto; altezza massima (H): 7,50 m; distanza dalla strada (Ds): 6,00 m o 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento, o zero o pari ad allineamenti esistenti se consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto. Per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento; distanza dai confini (Dc): 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto; distanza tra gli edifici (De): 10,00 m tra le pareti di un edificio e la parete dell'edificio antistante. Per i parcheggi vigono le prescrizioni di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. Per i dettagli vedere estratto delle Norme allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale - legge regionale 11 novembre 2009 n. 19)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento planimetria a seguito abbattimento due pareti divisorie e realizzazione porta di collegamento tre le unità sub. 2 e 3.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Covec S.r.l. - www.ivgudine.it

- Presentazione planimetria catastale aggiornata: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..
La destinazione d'uso della realità è conforme alle disposizioni dello strumento urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
Per quanto di rilevanza fiscale si precisa che non risulta a tutt'oggi presentata la dichiarazione di successione del coniuge dell'attuale proprietaria/esecutata (Fonte: Agenzia delle Entrate, D.P. di Udine, interrogazione del 9 agosto 2022).

BENI IN UDINE VIA MILANO 59 E 61, FRAZIONE RIZZI, QUARTIERE RIZZI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a UDINE Via Milano 59 e 61, frazione Rizzi, quartiere Rizzi, della superficie commerciale di **145,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità a destinazione commerciale (negozio) composta da due distinte unità immobiliari contigue e comunicanti, poste al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione sito nella periferia nord del capoluogo in località Rizzi, Via Milano, 59 e 61, avente una superficie commerciale complessiva pari a 145,41 metri quadrati, dei quali 97,39 metri quadrati relativi al subaltero 2 e 48,02 metri quadrati relativi al subalterno 3. La restante porzione dell'immobile è rappresentata da appartamento di tipo economico che occupa i restanti piani (lotto 4 della presente relazione). Le due unità hanno accesso distinto da corte scoperta posta a diretto contatto con la Via Milano. La realità è formata da un locale di maggiori dimensioni con unico vano (sub. 2) e da altra, in lato est e con accesso dal civico n. 61, di ben più modesta ampiezza (sub. 3), come appena sopra quantificato. Quest'ultima è formata da due vani suddivisi da una parete a mezz'altezza. Completano la composizione due vani destinati a servizio igienico e lavatoio, di minime dimensioni. I locali hanno buona visibilità dalla strada e possono contare su soddisfacenti rapporti aeroilluminanti e vetrinature, al pari degli spazi a disposizione e - grazie a notevole altezza netta - appaiono idonei anche all'immagazzinamento.

Coordinate G.P.S.: 46° 05' 04,10" N; 13° 12' 22,60" E.

Con riferimento all'area scoperta posta in lato nord del fabbricato, che assicura l'accesso diretto alle unità Foglio 12 n. 176 subb. 2 e 3, si precisa che la stessa - all'esito della procedura esecutiva e nell'ipotesi di definitiva assegnazione a soggetti diversi del presente lotto e del lotto 4 (abitazione sub. 1) - sarà oggetto di servitù attiva di transito e di ogni altro utile asservimento - da individuarsi secondo puntuale indicazione contenuta nel decreto di trasferimento per le cure del G.E. La superficie rilevata è risultata pari a 171,80 metri quadrati. L'esatta individuazione grafica della porzione d'area è contenuta nel grafico allegato alla presente perizia. La stessa è delimitata: a nord dalla strada comunale Via Milano; a est dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a sud dalla parete perimetrale del fabbricato e dalla recinzione delimitante l'area verde pertinenziale all'abitazione; a ovest dalla particella Foglio 12 n. 1084 (di proprietà di terzi).

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi

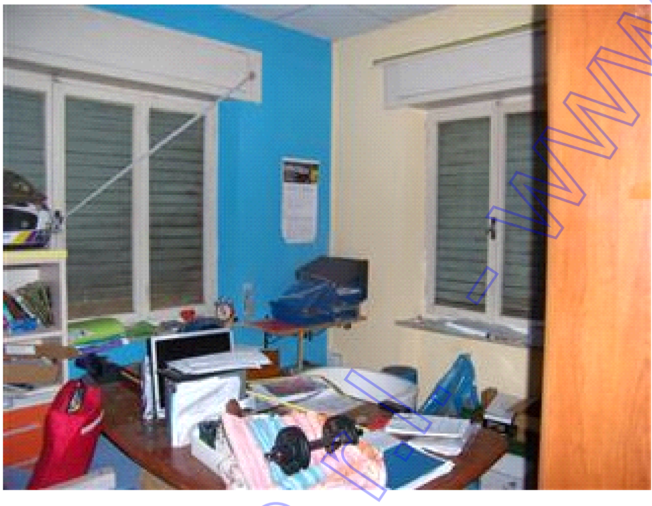
Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

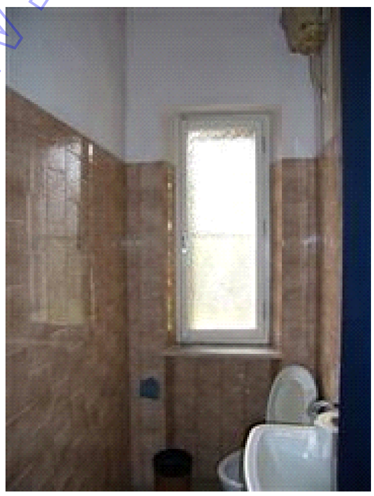
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 176 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 1.063,49 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 59, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord, sud e ovest: foglio 12 n. 176 sub. 1; est: foglio 12 n. 176 sub. 2
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa.
- foglio 12 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1310
  Al Catasto Terreni il fondo ove sorge l'immobile è allibrato al Foglio 12 particella n. 176. La superficie è espressa in metri quadrati.
- foglio 12 particella 176 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 443,12 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 59, piano: T
  Coerenze: Nord, est e sud: foglio 12 n. 176 sub. 1; ovest: foglio 12 n. 176 sub. 2
  Intestazione catastale non aggiornata in ragione della mancata presentazione della dichiarazione di successione dell'intestatario dante causa. Esatta numerazione civica: 61.

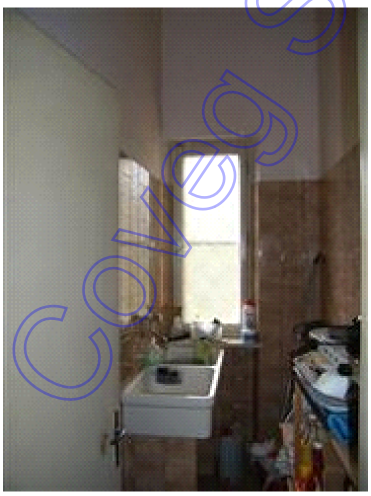
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



Negozio sub. 3 (particolare)



Servizio igienico



Coveg Srl - www.ivgudine.it

Lavatoio

Negozio sub. 2

Negozio sub. 2

Negozio sub. 3

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
centro commerciale	buono
centro sportivo	al di sopra della media
farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	nella media
stadio	eccellente
palazzetto dello sport	buono
piscina	al di sopra della media
università	buono
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	al di sotto della media
autobus distante 500 m	nella media
autostrada distante 3 km	al di sopra della media
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media
tangenziale distante 1 km	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Non risulta emessa Certificazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto energetico Regione Friuli Venezia Giulia).

Oltre a quanto già descritto in altra parte della presente, va rilevato che il lotto, nel suo complesso, denota uno stato manutentivo insoddisfacente e tale da non risultare immediatamente fruibile, con particolare riguardo alla destinazione d'uso attuale (negozio). In dettaglio occorre rilevare che i quattro serramenti d'ingresso e le annesse vetrine non sono conformi alla normativa vigente essendo prive di vetrate di sicurezza antisfondamento, ovvero suscettibili di rilascio di schegge in caso di rottura anche accidentale; i rimanenti serramenti appaiono coevi all'epoca di costruzione, al pari delle pavimentazioni (unità sub. 2) e dei due locali di servizio. E' inoltre assente l'impianto di riscaldamento. Nel complesso l'unità denota dotazioni e finiture coeve all'epoca di costruzione. Di un tanto si è tenuto conto in sede di valutazione finale, con particolare riguardo ai costi medi necessari per la piena utilizzabilità dell'immobile. A tal'ultimo proposito, da una sommaria stima delle opere necessarie e come sopra succintamente descritte, è apparsa plausibile una somma indicativa e di massima non inferiore a 60.000,00 euro (pari a circa 400,00 euro/metro quadrato).

Delle Strutture:

fondazioni:. Fondazioni di tipo continuo in cemento armato

solai:. Orizzontamenti con travi portanti in cemento armato (presumibilmente con travetti gettati in opera) — nella media

strutture verticali:. Pilastri in cemento armato monolitico — nella media

Degli Impianti:

antifurto:. Impianto assente

idrico: conformità: Non rilevabile. Adduzione acqua potabile da rete pubblica; condutture sottotraccia

termico:. Impianto assente

elettrico: , la tensione è di 220 V conformità: Non rilevabile. Impianto con condutture sottotraccia — scarso

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne:. Pareti intonacate al civile in graffiato, tinteggiatura a finire — scarso

infissi interni:. Porte interne in legno tamburato — scarso

pavimentazione esterna:. Area frontestante in ghiaia — scarso

pavimentazione interna:. sub. 2: piastrelle in graniglia e scaglie di marmo; sub. 3: prefinito di modesta qualità; servizi igienici: piastrelle — scarso

infissi esterni:. Telaio in metallo con vetrature normali, prive di struttura antisfondamento (non a norma); finestre in legno con vetrature normali — pessimo

protezioni infissi esterni:. Serrande avvolgibili in metallo ad azionamento manuale con cassonetto interno — molto scarso

rivestimento interno:. Intonaco di tipo civile a tre strati; piastrelle nel servizio igienico e nel lavatoio — mediocre

Covec Srl - www.ivgudine.it

Unità sub. 2 (particolare)

Area frontestante e ingressi

Area frontestante e ingressi

Fronte est del fabbricato

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**
Superfici principali	141,85	x	100 %	=	141,85
Locali accessori	7,12	x	50 %	=	3,56
Totale:	**148,97**				**145,41**

Planimetria catastale agli atti (sub. 2)

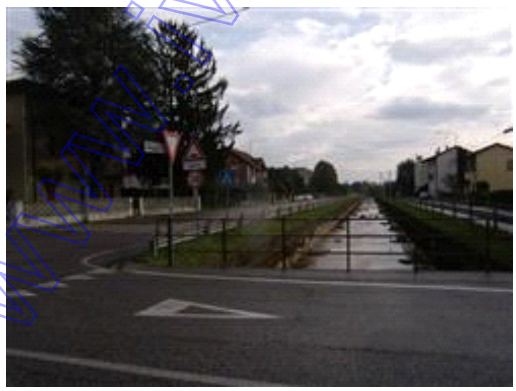
Copia S.r.l. - www.vgudine.it

Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46° 05' 04,10" N; 13° 12' 22,60" E

Planimetria catastale agli atti (sub. 3)

Estratto mappa catastale vigente

Contesto urbano adiacente (Piazza Rizzi)



Contesto urbano adiacente (incrocio Vie Milano e Sondrio)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'immobile oggetto di perizia è ubicato in zona di molto scarsa vocazione commerciale e inserito in contesto eminentemente residenziale. L'intero quartiere peraltro è caratterizzato da una minima presenza di negozi, siti esclusivamente nella piazza e lungo l'arteria principale, comunque non in prossimità della realità in esame.

La ricerca di elementi comparabili non ha fornito alcuna significativa indicazione, sia con riguardo alla compravendita di unità immobiliari simili sia, secondariamente, con riferimento a locazioni, utili al fine dello sviluppo di valutazione per capitalizzazione di reddito. In subordine è stata eseguita una sommaria consultazione delle pubblicazioni emesse da operatori del settore e dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I., ultimo dato disponibile). Riguardo a tal'ultima fonte il dato ricavato è apparso poco verosimile e ampiamente discordante con le altre fonti consultate. I dati ottenuti da associazioni riconosciute di operatori immobiliari sono invece apparsi coerenti e hanno fornito un valore unitario pari a 500,00 euro/metro quadrato. Al fine di ridurre quanto più possibile l'approssimazione del dato si è proceduto a intervistare operatori specializzati conoscitori del mercato immobiliare locale; nei confronti che si sono sviluppati sono state evidenziate le caratteristiche salienti delle unità

Covec S.r.l. - www.tvgudine.it

immobiliari oggetto di perizia, con particolare riguardo:

a) all'ubicazione e alle peculiarità della zona urbanistica (Udine Nord-Rizzi);

b) all'epoca di costruzione (vetustà);

c) alle caratteristiche costruttive, alle dotazioni e alla caratura complessiva;

d) allo stato generale di manutenzione e all'entità delle opere necessarie per la piena utilizzabilità dell'immobile;

e) all'attuale fase di mercato, sia generalmente intesa, sia riferita alla zona d'interesse.

Gli intervistati hanno concordemente rimarcato lo scarso pregio commerciale della zona e l'elevata entità delle opere di riatto e adeguamento indispensabili, fornendo nel dettaglio un valore minimo pari a 400,00 euro/metro quadrato e massimo pari a 450,00 euro/metro quadrato. Ai fini dalla valutazione si è quindi prudenzialmente assunto il valore inferiore (400,00 euro/metro quadrato).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,41	x	400,00	=	**58.164,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.164,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.164,00**

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 Udine, agenzie: 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	negozio	145,41	0,00	58.164,00	58.164,00
				58.164,00 €	**58.164,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.464,00**

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:	**€. 14.366,00**
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:	**€. 98,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 43.000,00**

data 28/12/2022

il tecnico incaricato
GIOVANNI PICOTTI

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