



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

236/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Peresson

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MAJANO Via San Zenone degli Ezzelini 16, frazione San Tomaso, della superficie commerciale di **126,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una modesta abitazione sviluppata al piano terra e con deposito nello scantinato in Via San Senone degli Ezzelini n.16 in Frazione di San Tomaso di Majano.

L'abitazione è composta da: porticato, cucina/soggiorno, servizio, camera e ripostiglio.

Al piano interrato il cui accesso avviene dall'esterno, si trova una stanza ad uso deposito con un vano servizio abusivo rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati comunali.

Le principali finiture dell'abitazione sono:

pavimentazione prevalentemente in piastrelle ad esclusione della camera e del ripostiglio che presentano una finitura tipo moquette;

pareti intonacate e tinteggiate al civile ad esclusione delle usuali zone della cucina e del bagno dove le pareti risultano parzialmente rivestite da piastrelle;

serramenti esterni in legno con scuri;

sono presente gli usuali impianti elettrico e idrico sanitario. Non sono presenti radiatori e al momento del sopralluogo il riscaldamento avveniva attraverso una stufa a legna in soggiorno.

Il deposito, il cui accesso avviene dal basculante esterno, presenta una pavimentazione piastrellata ed in angolo è stato realizzato un servizio abusivo che sarà da regolarizzare.

In sostanza l'abitazione è una costruzione modesta che necessita di lavori di manutenzione.

Vicino all'abitazione sono presenti dei modesti manufatti di dubbia solidità con coperture in lastre di eternit che dovranno essere trattate con bonifica o smaltimento in base alle normative di legge.

Detti manufatti non risultano presenti negli elaborati comunali e di conseguenza risultano abusivi.

Nell'ampio spazio a verde sul retro dell'abitazione, è presente nella particella 327 una tettoia con struttura portante costituita da vecchie travi in legno.

Anche questa tettoia, di catastali 75m², risulta di dubbia stabilità e non è presente negli elaborati comunali e di conseguenza risulta abusiva.

In sostanza il lotto è composta dalle particelle 1180 su cui ricade l'abitazione dall'area coperta e scoperta catastale di 752m²; dalla particella 1179 che è un terreno di 1659m² catastali; dalla particella 327 su cui ricade la tettoia abusiva dall'area coperta e scoperta catastale di 220m²; e dalla particella 889 sub.5 area di catastali 257m².

- **TUTTE LE INTESTAZIONI DELLE VISURE CATASTALI SONO ERRATE alla luce sia *** DATO OSCURATO *** che dell'atto a rogito del Notaio Mauto Marcello del 26.02.1999 repertorio 112952 trascritto il 29.03.1999 registri particolare n.5638 registro generale 7715. L'area urbana identificata al FOGLIO 15 PARTICELLA 325 SUB.10 NON DOVREBBE ESISTERE ESSENDO GIA' COMPRESA NELLA PARTICELLA 1180.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1180 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini n.16 frazione San Tomaso, piano: S1 - T

La visura catastale della particella 325 sub.10 che risulterebbe un'area è già inclusa nella particella 1180 e quindi c'è un evidente errore catastale non segnalato nell'atto del Notaio Marcello Mauro rep.11659 del 13.09.1999

- foglio 15 particella 327 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 77 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini n.16, piano: t
- foglio 15 particella 889 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 257 mq, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini frazione San Tomaso, piano: T
- foglio 15 particella 1179 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 1659, reddito agrario 6,00 €, reddito dominicale 10,71 €

- foglio 15 particella 325 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 520, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini n.16 località San Tommaso - E' UNA PORZIONE DELLA PARTICELLA 1180, piano: area urbana

Coerenze: Nord: particella n. 1179, Est: particelle nn. 889 - 325, Sud: particella n. 1259, Ovest: particelle nn. 1257 - 740.

IN MAPPA NON RISULTA IN QUANTO ERRONEAMENTE E' UNA PORZIONE DELLA PARTICELLA 1180 . LA PARTICELLA 1180 E' DI 'PROPRIETA' PER 1/1 DI *** DATO OSCURATO*

in base all'Atto di Compravendita del 13 settembre 1999 rep.n. 116959, notaio M. Mauro di Gemona del Friuli (UD), trascritto a Udine il 24 settembre 1999 ai nn. 23798/16681. DETTA AREA URBANA FOGLIO 15 PARTICELLA 325 SUB.10 NON DOVREBBE ESISTERE ESSENDO GIA' COMPRESA NELLA PARTICELLA 1180.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data della valutazione:	29/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile costituisce la prima casa dell'esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LO SCRIVENTE RITIENE UTILE RIPORTARE ANCHE IL CERTIFICATO NOTARILE

Tania Andrioli
Notaio in Palmanova
33057 Palmanova - Via Bandiera Moro 13 (scala 7)
33100 Udine - Via Rialto, 12
Tel. 0432.501820 - Fax 0432.296875

CERTIFICATO NOTARILE

(ai sensi dell'art. 567 c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare nell'interesse della società **** DATO OSCURATO****, con sede a
*** DATO OSCURATO*** a seguito del Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Udine - Tenitorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7 novembre 2023 ai nn. 27540/21265, eseguito nei confronti di:

*** DATO OSCURATO *** relativamente ai beni immobili censiti come segue:

per la quota di 3/4 di piena proprietà e per la quota di 1/4 di nuda proprietà, (l'usufrutto della quota di 1/4 è intestat *** DATO OSCURATO *** per la quale, catastalmente, manca la voltura della riunione di usufrutto): *** DATO OSCURATO ***

A) AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI UDINE - TERRITORIO COMUNE E MAPPA DI MAJANO

Catasto Fabbricati

Fg. 15 particella n. 1180 Via S. Zenone Degli Ezzelini n.c. 171 (PS1-T) cat. A/3 cl. 3 vani 3,5 RC€ 207,87.

Corrispondente al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

Fg. 15 particella n. 1180 ente urbano di are 07.52.

Confini:

Nord: particella n. 1179, Est: particelle nn. 889 - 325, Sud: paiticella n. 1259, Ovest: particelle nn. 1257 - 740.

B) AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI UDINE - TERRITORIO COMUNE E MAPPA DI MAJANO

Catasto Fabbricati

Fg. 15 particella n. 327 Via S. Zenone Degli Ezzelini n.c. 10 (PT) cat. C/7 cl. U mq. 77 RC€ 63,63. Conispondente al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

Fg. 15 particella n. 327 ente urbano di are 02.20. Confini:

Nord: particelle nn. 1179 - 328, Est: particella n. 328, Sud: particella n. 889, Ovest: particella n. 1179.

C) AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI UDINE - TERRITORIO COMUNE E MAPPA DI MAJANO

Catasto Fabbricati

Fg. 15 particella n. 889 sub. 5 Via S. Zenone Degli Ezzelini (PT) cat. Fil mq. 257. Corrispondente al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

Fg. 15 particella n. 889 ente urbano di are 05.00. Confini:

Nord: particelle nn. 1179 - 327, Est: particella n. 328 e strada, Sud: particella n. 325, Ovest: particelle nn. 1179 - 1180.

D) AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI UDINE - TERRITORIO COMUNE E MAPPA DI MAJANO

Catasto Terreni

Fg.15 particella n.1179 sem.arb. cl.2 di are 16.59 RD€ 10,71 RA€ 6,00; Confini:

Nord: particelle nn. 296 - 328, Est: particelle nn. 328 - 327 - 889, Sud: particelle nn. 889 - 1180, Ovest: particelle nn. 740 - 323 - 301 - 737.

per la quota di un 1/4 di piena proprietà e per la quota di 1/4 di nuda proprietà, (l'usufrutto della quota di 1/4 è intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quale, catastalmente, manca la voltura del la riunione di usufrutto):

E) AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI UDINE - TERRITORIO COMUNE E MAPPA DI MAJANO

Catasto Fabbricati

Fg. 15 particella n. 325 sub. 10 Via S. Zenone Degli Ezzelini n. 171 (PT) cat. Fil mq. 520. Corrispondente al Catasto TeITeni del medesimo Comune come segue:

Fg. 15 particella n. 1180 (porzione) ente urbano di are 07.52, come risulta dall'elaborato planimetrico del 22 febbraio 1990 e dalla planimetria catastale sch. n. 1371/90. Confini:

Nord: particella n. 1179, Est: particelle nn. 889 - 325, Sud: particella n. 1259, Ovest: particelle nn. 1257 - 740.

La sottoscritta Dott.ssa TANIA ANDRIOLI, Notaio in Palmanova, in riferimento ai beni sopra descritti, esaminati nel ventennio le visure catastali e i registri immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio,

attesta

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 c.p.c., che a tutto il 23 novembre 2023, i predetti immobili risulta colpiti dai seguenti gravami:

Atto Giudiziario iscritto il 18 maggio 2018 ai nn. 12065/1572, per la somma di euro 150.000,00 in forza del Decreto Ingiuntivo del 20 aprile 2018 rep.n. 905/2 - Tribunale di Udine, a favore della banca "

*** DATO OSCURATO***

(UD) e contro *** DATO OSCURATO *** (n. 20.06.1923) a peso degli immobili in Comune di Majano, censiti al Catasto Fabbricati Fg. 15 n. 1180, n. 327, n. 325 sub. 10 e al Catasto Terreni Fg. 15 n. 1179; il cui credito è stato ceduto alla società *** DATO OSCURATO***, con atto di **Cessione dell'Ipoteca** stipulato il 28 luglio 2020 rep.n. 88937/34847, notaio sottoscritto, **annotato in data 13 agosto 2020 ai nn. 17283/2339**.

Atto Giudiziario iscritto il 18 maggio 2018 ai nn. 12066/1573, per la somma di euro 30.000,00 in forza del Decreto Ingiuntivo del 20 aprile 2018 rep.n. 905/1 - Tribunale di Udine, a favore della banca

*** DATO OSCURATO***

(UD) e contro *** DATO OSCURATO *** a peso degli immobili in Comune di Majano, censiti al Catasto Fabbricati Fg. 15 n. 1180, n. 327, n. 325 sub. 10, 889 sub. 5 e al Catasto Terreni Fg. 15 n. 1179; il cui credito è stato ceduto alla società *** DATO OSCURATO*** con atto di Cessione dell'Ipoteca stipulato il 28 luglio 2020 rep.n. 88937/34847, notaio sottoscritto, annotato in data 13 agosto 2020 ai nn. 17284/2340.

Atto Giudiziario trascritto il 7 novembre 2023 ai nn. 27540/21265, in forza del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 25 ottobre 2023 rep.n. 3559 - Tribunale di Udine, a favore della società *** DATO OSCURATO*** con sede in Tavagnacco (UD) e contro *** DATO OSCURATO *** per le quote di spettanza, a peso degli immobili in Comune di Majano, censiti al Catasto Fabbricati Fg. 15 n. 1180, n. 327, n. 325 sub. 10, n. 889 sub. 5 e al Catasto Terreni Fg. 15 n. 1179.

Costituzione di Servitù di transito trascritta il 29 marzo 1999 ai nn. 7714/5637, con atto stipulato il 26 febbraio 1999 rep.n. 112952, notaio M. Mauro di Gemona del Friuli (UD) a favore del fondo censito al Fg. 15 particella n. 889 sub. 4 *** DATO OSCURATO *** e a peso del fondo censito al Fg. 15 particella n. 889 sub. 5 in proprietà di *** DATO OSCURATO ***

Si precisa che nel corso del ventennio:

risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.;

non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, quali a mero titolo esemplificativo fondi patrimoniali, donazioni, vincoli e servitù, differenti da quelli sopra elencati.

QUADRO SINOTTICO

Per gli immobili di cui al punto A) B) C) D):

Ditta proprietaria al ventennio:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per i seguenti titoli:

Atto di Compravendita del 26 febbraio 1970 rep.n. 30122, notaio N. Mareschi di San Daniele del Friuli (UD), trascritto a Udine il 12 marzo 1970 ai nn. 6059/5308, a favore * DATO OSCURATO *** Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 325 sub. 1 e n. 325 sub. 2 graffato con n. 667 e 668; Catasto Terreni Fg. 15 n. 326 sem.arb. di are 21.40 e n. 327 F.R. di are 05.40.**

Atto di Costituzione del diritto di superficie e usufrutto del giorno 8 marzo 1983 rep. 62646, notaio G. Missio di Tricesimo (UD) e trascritto a Udine il 2 aprile 1983 si nn. 6620/5378, con il quale, * DATO OSCURATO *** cedeva, della sua quota di 1/2, l'usufrutto vitalizio a favore *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/4 ciascuno. Immobili: Catasto Fabbricati - Maja no Fg. 15 n. 325 sub. 1 e n. 325 sub. 2 graffato con n. 667 e 668; Catasto Terreni Fg. 15 n. 326 sem.arb. di are 21.40 e n. 327 F.R. di are 05.40 (nella nota indicato con il n. 325).**

Atto di Compravendita del 13 settembre 1999 rep.n. 116959, notaio M. Mauro di Gemona del Friuli (UD), trascritto a Udine il 24 settembre 1999 ai nn. 23798/16681, * DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale). Immobili: Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 1180, n. 889 sub. 5, n. 327; Catasto Terreni Fg. 15**

n. 1179.

Per Riunione di usufrutto * DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** giusta vol tura catastale n. 3356.1/2013 la quota dell'usufrutto di 1/4 si riuniva alla quota della nuda proprietà di 1/4 di *** DATO OSCURATO *** Catastalmente è en-ata la quota di spettanza *** DATO OSCURATO *****

Si precisa che anche *** DATO OSCURATO *** ma non risulta la vol tura catastale della riunione di usufrutto alla nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 1180:

costituzione al Catasto Fabbricati del 2.10.1997 prot.n. 1823.1, corrispondente al Catasto Terreni al n. 1180 di are 03.01 (ex porzione del n. 326 di are 19.60) comprendente il n. 1178 di are 05.05 (ex porzione n. 325 di are 10.10), giusta variazione al Catasto Terreni del 5.12.1996 prot.n. 32928.1/1996), per un totale di are 08.06, di cui are 00.54 del n. 1259 ceduto al Comune, in seguito al frazionamento dello stesso n. 1180, in data 21 giugno 2006 prot. UD0132312.

Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 889 sub. 5:

variazione al Catasto Fabbricati del 15.02.1999 n. P00376.1/1999, ex n. 889 sub. 1 ex 889 (costituito il 14.03.1983 prot.n. 256/83 in atti il 2.06.1997), corrispondente al Catasto Terreni al n. 889 di are 05.00 (ex porzione del n. 326 di are 01.80), comprendente il n. 890 di are 03.20 (ex porzione n. 327 di are 05.40) giusta variazione del 14.03.1983 prot.n. 22873.1/1983.

Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 327:

variazione al Catasto Fabbricati del 15.07.1999 n. S01454.1/1, corrispondente al Catasto Terreni al n. 327 ente urbano ex fabbricato rurale, porzione di are 02.20 (frazionamento al Catasto Terreni del 18.09.1990 n. 8862.F02/1986 e variazione del 22.04.1999 3SPC n. 11990.1/1999).

Catasto Terreni - Majano Fg. 15 n. 1179:

variazione al Catasto Terreni del 5.12.1996, in atti dal 23.12.1996, prot.n. 32928.1/1996, ex porzione del n. 326 di are 16.59.

Si precisa che nelle visure catastali le intestazioni delle ditte non sono corrette. *** DATO OSCURATO ***

Per l'immobile di cui al punto E):

Ditta proprietaria al ventennio:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per i seguenti titoli:

Atto di Compravendita del 26 febbraio 1970 rep.n. 30122, notaio N. Mareschi di San Daniele del Friuli (UD), trascritto a Udine il 12 marzo 1970 ai nn. 6059/5308 * DATO OSCURATO ***** . Immobili: Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 325 sub. 1 e n. 325 sub. 2 graffato con n. 667 e 668; Catasto Terreni Fg. 15 n. 326 sem.arb. di are 21.40 e n. 327 F.R. di are 05.40.

Atto di Costituzione del diritto di superficie e usufrutto del giorno 8 marzo 1983 rep. 62646, notaio G. Missio di Tricesimo (UD) e trascritto a Udine il 2 aprile 1983 si nn. 6620/5378, con il quale, * DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno. Immobili: Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 325 sub. 1 e n. 325 sub. 2 graffato con n. 667 e 668; Catasto Terreni Fg. 15 n. 326 sem.arb. di are 21.40 e n. 327 F.R. di are 05.40 (nella nota indicato con il n. 325).**

Per Riunione di usufrutto i *** DATO OSCURATO *** giusta vol tura catastale n. 3356.1/2013 la quota dell'usufrutto di 1/4 si riuniva alla quota della nuda proprietà di 1/4 di *** DATO OSCURATO ***

Si precisa che anche *** DATO OSCURATO *** ma non risulta la voltura catastale della riunione di usufrutto alla nuda proprietà d *** DATO OSCURATO ***

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 325 sub. 10 (ex sub. 3 e 4 del n. 325):

variazione al Catasto Fabbricati per frazionamento del 22/02/1990 n. 1371.1/1990, in atti dal 2/06/1997. Detta area urbana, come risulta dall'elaborato planimetrico, dalla planimetria e dalla mappa, corrisponde al Catasto Terreni al Fg. 15 n. 1180 (corrispondenza al Catasto Fabbricato anche dell'immobile Fg, 15 n. 1180, come descritto al punto A)

Si precisa che nelle visure catastali le intestazioni delle ditte non sono corrette. Si precisa che ***DATO OSCURATO***.

Udine, 24 novembre 2023

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 905/2 di repertorio, iscritta il 18/05/2018 a UDINE ai nn. 1572/12065, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 150.000,00 .

Importo capitale: euro 103.993,36.

La formalità è riferita solamente a beni in Comune di Majano fg. 15 p.lla 1180, 327, 325 sub. 10, 1179 fg. 42 p.la 4

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 905/1 di repertorio, iscritta il 18/05/2018 a UDINE ai nn. 1573/12066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 30.000,00.

Importo capitale: euro 23.109,64.

La formalità è riferita solamente a beni in Comune di Majano fg. 15 p.la 1180, 327, 325 sub. 10, 889 sub. 5, p.la 1179

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3559 di repertorio, trascritta il 07/11/2023 a UDINE ai nn. 21265/27540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni in Comune di Majano fg. 15 p.la 1180, 327, 325 sub. 10, 889 sub. 5, p.la 1179

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di Servitù di transito, derivante da Costituzione di Servitù di transito trascritta il 29 marzo 1999 ai nn. 7714/5637, con atto stipulato il 26 febbraio 1999 rep.n. 112952, notaio M. Mauro di Gemona del Friuli (UD) a favore del fondo censito al Fg. 15 particella n. 889 sub. 4 in propri.

Costituzione di Servitù di transito trascritta il 29 marzo 1999 ai nn. 7714/5637, con atto stipulato il 26 febbraio 1999 rep.n. 112952, notaio M. Mauro di Gemona del Friuli (UD) a favore del fondo censito al Fg. 15 particella n. 889 sub. 4 in proprietà di ***DATO OSCURATO***. e a peso del fondo censito al Fg. 15 particella n. 889 sub. 5 in proprietà di ***DATO OSCURATO***.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/01/1970 fino al 08/03/1983), con atto stipulato il 26/01/1970 a firma di Notaio Mareschi ai nn. rep.30122 di repertorio, trascritto il 12/03/1970 a Udine ai nn. 6059/5308.

Atto di Compravendita del 26 febbraio 1970 rep.n. 30122, notaio N. Mareschi di San Daniele del Friuli (UD), trascritto a Udine il 12 marzo 1970 ai nn. 6059/5308, a favore di Vattolo Ezio Evelio e Vattolo Bruno. Immobili: Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 325 sub. 1 e n. 325 sub. 2 graffato con n. 667 e 668; Catasto Terreni Fg. 15 n. 326 sem.arb. di are 21.40 e n. 327 F.R. di are 05.40.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Costituzione del diritto di superficie e usufrutto (dal 08/03/1983), trascritto il 02/04/1983 a Udine ai nn. 6620/5378.

Atto di Costituzione del diritto di superficie e usufrutto del giorno 8 marzo 1983 rep. 62646, notaio G. Missio di Tricesimo (UD) e trascritto a Udine il 2 aprile 1983 ai nn. 6620/5378, con il quale, ***DATO OSCURATO***. cedeva, della sua quota di 1/2, l'usufrutto vitaliziò a favore di Peressi Elisa Odile e Vattolo Libero, per la quota di 1/4 ciascuno. Immobili: Catasto Fabbricati - Maja no Fg. 15 n. 325 sub. 1 e n. 325 sub. 2 graffato con n. 667 e 668; Catasto Terreni Fg. 15 n. 326 sem.arb. di are 21.40 e n. 327 F.R. di are 05.40 (nella nota indicato con il n. 325).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/1999), con atto stipulato il 13/09/1999 a firma di notaio M. Mauro ai nn. 116959 di repertorio, trascritto il 29/12/1999 a UDINE ai nn. 23798/34021.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati - Majano Fg. 15 n. 1180, n. 889 sub. 5, n. 327; Catasto Terreni Fg. 15 n. 1179..

La proprietà è per la quota di 1/1 delle particelle in Majano Fg. 15 n. 1180, n. 889 sub. 5, n. 327, n. 1179.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

D I C H I A R A

che gli immobili di cui alla domanda indicata in premessa sono classificati in base al vigente Piano Regolatore Generale, come segue:

Foglio 15 particella 327 e 1179 in ZONA OMOGENEA "V1" – Verde di protezione

Foglio 15 particella 1180 in ZONA OMOGENEA "B0/2" – Edifici isolati recenti all'interno del tessuto storico

Foglio 15 particella 889 parzialmente in ZONA OMOGENEA "V1" – Verde di protezione

Parzialmente in ZONA OMOGENEA "B0/1" – Di impianto storico ambientale

Che relativamente agli immobili risultano agli atti di questo comune i seguenti provvedimenti:

FOGLIO 15 MAPP. 327

pratica 82/218 agibilità del 17/02/1986 “capannone uso laboratorio artigianale”;

DETTA PRATICA SI RIFERISCE AD UNA OFFICINA ORAMAI DEMOLITA. SULLA PARTICELLA 327 NON CI SONO ALTRE CONCESSIONI EDILIZIE

FOGLIO 15 MAPP. 1180 (ex 883-885):

PRATICA 93/061 “COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE” - agibilità del 21/04/1998;

SPOSTAMENTO ACCESSO CARRAIO”

Che per gli immobili di cui trattasi non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall’art. 40 e 41 della Legge 28.02.1985 n.47 e successive m. e i.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L. 17/76 - RIPARAZIONE DANNI DA TERREMOTO N. L.17/0086 , per lavori di RIPARAZIONE DANNI DA TERREMOTO.

FOGLIO 15 MAPP. 325

N. 117/70 , per lavori di COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE, agibilità del 26/05/1982.

FOGLIO 15 MAPP. 325

N. 82/218 , per lavori di CAPANNONE USO LABORATORIO ARTIGIANALE, agibilità del 17/02/1986.

FOGLIO 15 MAPP. 327

N. 93/061 , per lavori di COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE, agibilità del 21/04/1998.

FOGLIO 15 MAPP. 1180 (ex 883-885)

N. 06/067 , per lavori di SPOSTAMENTO ACCESSO CARRAIO.

FOGLIO 15 MAPP. 1180 (ex 883-885)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vicino all’abitazione sono presenti dei modesti manufatti di dubbia solidità con coperture in lastre di eternit che dovranno essere trattate con bonifica o smaltimento in base alle normative di legge. Detti manufatti non risultano presenti negli elaborati comunali e di conseguenza risultano abusivi. Nell’ampio spazio a verde sul retro dell’abitazione, è presente nella particella 327 una tettoia con struttura portante costituita da vecchie travi in legno. Anche questa tettoia, di catastali 75m², risulta di dubbia stabilità e non è presente negli elaborati comunali e di conseguenza risulta abusiva. A parere dello scrivente dette opere sono da demolire.

E’ da regolarizzare anche il bagno al piano scantinato. Costi di regolarizzazione:

- demolizione manufatti abusivi e bagno - importo indicativo: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutte le visure catastali risultano con l’ intestazione errata alla luce 1 - del decesso della ***DATO OSCURATO***

2019, ma non risulta la voltura catastale della riunione di usufrutto alla nuda proprietà di ***DATO OSCURATO***.2 - dell'atto a rogito del Notaio Mauto Marcello nell'atto del 26.02.1999 repertorio 112952 trascritto il 29.03.1999 registri particolare n.5638 registro generale 7715 non volturato correttamente; 3 - dell'esistenza dell'area identificata al foglio 15 particella 325 sub.10 che non dovrebbe neppure esistere visto che è una semplice porzione della particella 1180 oggetto della compravendita del 1999 in cui non si fa riferimento all'area della particella 325 sub.10 e di conseguenza, non essendo mai stata regolarizzata all'epoca dell'approvazione del frazionamento che ha creato la particella 1180, per errore è ancora esistente.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

Sono regolarizzabili le visure - ma senza una precisa ordinanza dell'Ill.mo Signor G.E. non penso sia regolarizzabile la cancellazione della particella 325 sub.10: € 5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: VEDASI SOPRA

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione è un fabbricato vetusto e gli impianti presenti non sono a norma

BENI IN MAJANO VIA SAN ZENONE DEGLI EZZELINI 16, FRAZIONE SAN TOMASO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MAJANO Via San Zenone degli Ezzelini 16, frazione San Tomaso, della superficie commerciale di **126,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di una modesta abitazione sviluppata al piano terra e con deposito nello scantinato in Via San Senone degli Ezzelini n.16 in Frazione di San Tomaso di Majano.

L'abitazione è composta da: porticato, cucina/soggiorno, servizio, camera e ripostiglio.

Al piano interrato il cui accesso avviene dall'esterno, si trova una stanza ad uso deposito con un vano servizio abusivo rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati comunali.

Le principali finiture dell'abitazione sono:

pavimentazione prevalentemente in piastrelle ad esclusione della camera e del ripostiglio che presentano una finitura tipo moquette;

pareti intonacate e tinteggiate al civile ad esclusione delle usuali zone della cucina e del bagno dove le pareti risultano parzialmente rivestite da piastrelle;

serramenti esterni in legno con scuri;

sono presente gli usuali impianti elettrico e idrico sanitario. Non sono presenti radiatori e al momento del sopralluogo il riscaldamento avveniva attraverso una stufa a legna in soggiorno.

Il deposito, il cui accesso avviene dal basculante esterno, presenta una pavimentazione piastrellata ed

in angolo è stato realizzato un servizio abusivo che sarà da regolarizzare.

In sostanza l'abitazione è una costruzione modesta che necessita di lavori di manutenzione.

Vicino all'abitazione sono presenti dei modesti manufatti di dubbia solidità con coperture in lastre di eternit che dovranno essere trattate con bonifica o smaltimento in base alle normative di legge.

Detti manufatti non risultano presenti negli elaborati comunali e di conseguenza risultano abusivi.

Nell'ampio spazio a verde sul retro dell'abitazione, è presente nella particella 327 una tettoia con struttura portante costituita da vecchie travi in legno.

Anche questa tettoia, di catastali 75m², risulta di dubbia stabilità e non è presente negli elaborati comunali e di conseguenza risulta abusiva.

In sostanza il lotto è composta dalle particelle 1180 su cui ricade l'abitazione dall'area coperta e scoperta catastale di 752m²; dalla particella 1179 che è un terreno di 1659m² catastali; dalla particella 327 su cui ricade la tettoia abusiva dall'area coperta e scoperta catastale di 220m²; e dalla particella 889 sub.5 area di catastali 257m².

- **TUTTE LE INTESTAZIONI DELLE VISURE CATASTALI SONO ERRATE alla luce sia *** DATO OSCURATO *** che dell'atto a rogito del Notaio Mauto Marcello del 26.02.1999 repertorio 112952 trascritto il 29.03.1999 registri particolare n.5638 registro generale 7715. L'area urbana identificata al FOGLIO 15 PARTICELLA 325 SUB.10 NON DOVREBBE ESISTERE ESSENDO GIA' COMPRESA NELLA PARTICELLA 1180.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1180 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini n.16 frazione San Tomaso, piano: S1 - T

La visura catastale della particella 325 sub.10 che risulterebbe un'area è già inclusa nella particella 1180 e quindi c'è un evidente errore catastale non segnalato nell'atto del Notaio Marcello Mauro rep.11659 del 13.09.1999

- foglio 15 particella 327 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 77 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini n.16, piano: t
- foglio 15 particella 889 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 257 mq, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini frazione San Tomaso, piano: T
- foglio 15 particella 1179 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 1659, reddito agrario 6,00 €, reddito dominicale 10,71 €
- foglio 15 particella 325 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 520, indirizzo catastale: Via San Zenone degli Ezzelini n.16 località San Tommaso - E' UNA PORZIONE DELLA PARTICELLA 1180, piano: area urbana

Coerenze: Nord: particella n. 1179, Est: particelle nn. 889 - 325, Sud: particella n. 1259, Ovest: particelle nn. 1257 - 740.

IN MAPPA NON RISULTA IN QUANTO ERRONEAMENTE E' UNA PORZIONE DELLA PARTICELLA 1180 . LA PARTICELLA 1180 E' DI PROPRIETA' PER 1/1 DI VATTOLO EZIO-ELVIO in base all'Atto di Compravendita del 13 settembre 1999 rep.n. 116959, notaio M. Mauro di Gemona del Friuli (UD), trascritto a Udine il 24 settembre 1999 ai nn. 23798/16681. DETTA AREA URBANA FOGLIO 15 PARTICELLA 325 SUB.10 NON DOVREBBE ESISTERE ESSENDO GIA' COMPRESA NELLA PARTICELLA 1180.



soggiorno



cucina



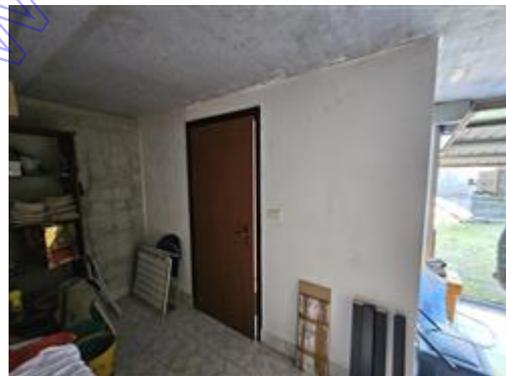
camera



ripostiglio



bagno



scantinato con bagno abusivo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



abitazione dalla strada



manufatti abusivi



retro dell'abitazione



manufatti abusivi



tettoia particella 327 abusiva



manufatti con copertura in eternit abusivi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

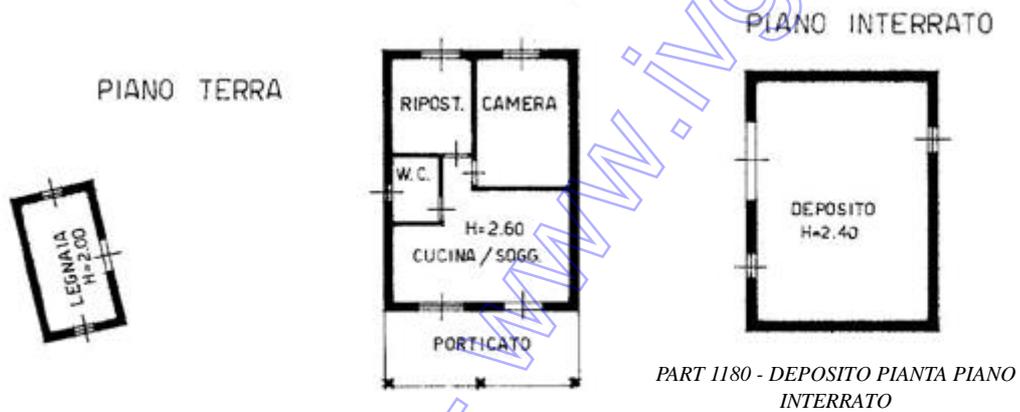
CONSISTENZA:

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*

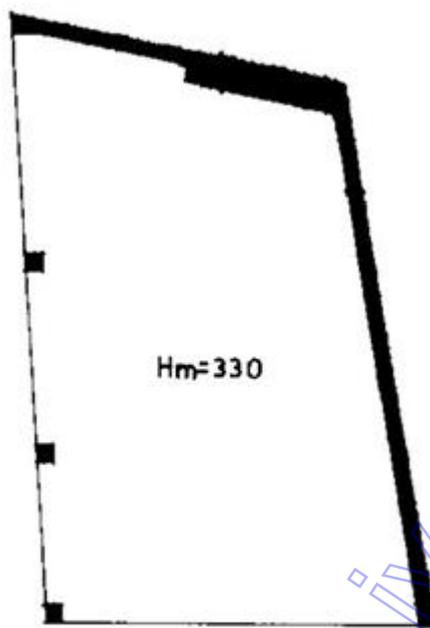
descrizione	consistenza		indice		commerciale
part. 1180 - ABITAZIONE PIANO	48,02	x	100 %	=	48,02
TERRA					

part. 1180 - PORTICO PIANO TERRA	13,71	x	25 %	=	3,43
part. 1180 - DEPOSITO PIANO INTERRATO	47,51	x	30 %	=	14,25
part. 1180 - LEGNAIA PIANO TERRA	11,85	x	30 %	=	3,56
part. 327 - TETTOIA PIANO TERRA	77,00	x	25 %	=	19,25
part.889 sub.5 area di 257mq	257,00	x	2 %	=	5,14
part.1179 terreno	1.659,00	x	2 %	=	33,18
Totale:	2.114,09				126,83



PART 1180 - ABITAZIONE E LEGNAIA PIANA PIANO TERRA

Coveg S.r.l.



PIANO TERRA

PART 327 - TETTOIA PIANA PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto al bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MAJANO, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	126,83	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **€. 10.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

data 29/01/2024

il tecnico incaricato

Marco Peresson

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