



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

147/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo M. Sala

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotechnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

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

A **abitazione unifamiliare** a TAIPANA Via Monteaperta 170, frazione Monteaperta, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa di abitazione, situata in Comune di Taipana, frazione Monteaperta un tempo chiamata Campo di Miglio, poi Monteaperto, infine Monteaperta, questo villaggio, una volta Villa indipendente (citato nell'ispezione canonica del 10 giugno 1737 come Villa di Monteaperta) che comprendeva anche le frazioni di Cornappo, di Ponte Sambo e di Debellis, e attualmente compreso nel comune di Taipana della provincia di Udine, in Friuli-Venezia Giulia, che è distante 3,93 chilometri. Fa parte dell'Iter Aquileiese o Cammino Celeste, un passo o via di pellegrinaggio, con una lunghezza totale di 360 km, che collega il santuario di Maria Saal (Austria) e la basilica di Brezje (Slovenia) ad Aquileia, in Italia.

Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra con ingresso principale dal fronte strada.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1704 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: FRAZIONE MONTEAPERTA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/07/2003 Pratica n. 229679 in atti dal 24/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1889.1/2003)

Coerenze: come desunto dalla mappa catastale la pc 1704 oggetto di procedimento confina in senso orario e partendo dal punto cardinale nord con strada pubblica, pc 1705, pc 1248, strada pubblica e pc 1703

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In considerazione che i soggetti eseguiti risultano irreperibili e come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio anagrafe, si procedeva, in data 11/04/2025 alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del fabbro, all'accesso forzoso al complesso immobiliare che risultava libero da persone ma con all'interno residui di mobilio.

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali e dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 11.01.2025

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/01/2010 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 8380/2443 di repertorio, iscritta il 12/02/2010 a Udine ai nn. 3878/679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.600,00.

Importo capitale: Euro 67.0000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, del il 14/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2455 di repertorio, trascritto il 01/08/2024 a Udine ai nn. 19585/15262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene omateriale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Su tali costi infine non si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni

dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2010), con atto stipulato il 18/01/2010 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 8379/2442 di repertorio, trascritto il 12/02/2010 a Udine ai nn. 3877/2581

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2003 fino al 10/03/2007), con atto stipulato il 10/11/2003 a firma di Segretario Comunale Maddalena Vidoni ai nn. 951 di repertorio, trascritto il 28/10/2003 a Udine ai nn. 35322/24480

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2007 fino al 18/01/2010) del 04/07/2007 ai nn. 98/1757 di repertorio, trascritto il 22/11/2007 a Udine ai nn. 37717/23620.

Risulta atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del notaio Chiovari Filippo dd 18.01.2010 rep. 8379/2442 e trascritto a Udine dd 12.02.2010 ai nn° 3876/2442

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2007 fino al 18/01/2010) del 04/07/2007 ai nn. 98/1757 di repertorio, trascritto il 22/11/2007 a Udine ai nn. 37717/23620.

Risulta atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del notaio Chiovari Filippo dd 18.01.2010 rep. 8379/2442 e trascritto a Udine dd 12.02.2010 ai nn° 3876/2442

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2007 fino al 18/01/2010) del 04/07/2007 ai nn. 98/1757 di repertorio, trascritto il 22/11/2007 a Udine ai nn. 37717/23620.

Risulta atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del notaio Chiovari Filippo dd 18.01.2010 rep. 8379/2442 e trascritto a Udine dd 12.02.2010 ai nn° 3876/2442

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere N. 597, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione n° 4 fabbricati a disposizione di famiglie terremotate, presentata il 27/07/1977 con il n. 4341 di protocollo, rilasciata il 19/08/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che dall'accesso agli atti urbanistici è stata rilevata unicamente il titolo di concessione ma non il relativo certificato di agibilità. E' dovere di chi scrive che comunque detto bene è stato originariamente costruito dalla Federazione Svizzera per i terremotati del Friuli e al tempo la documentazione burocratica era per ovvi motivi molto più snella. Certamente la proprietà che era il comune di Taipana ha venduto tutte le case edificate e decretando la conformità urbanistica, che a parere di chi scrive è carente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la piano terra un cantinato non presente negli elaborati architettonici di progetto (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di pratica di riduzione a conformità ai senso dell'art. 16 bis di cui alla L. 19/2009

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

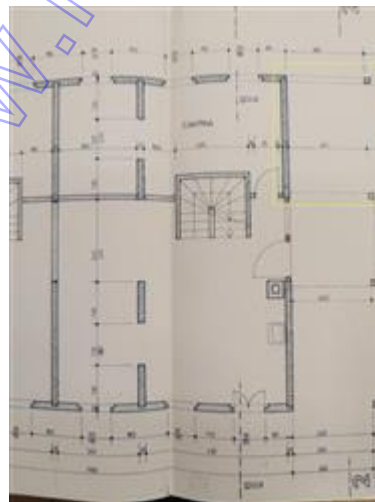
Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica CILA per riduzione a conformità art. 16 bis L.R. 19/2009: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili



particolare ripostiglio evidenziato nella planimetria catastale



particolare elaborato architettonico

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il poggiolo al piano primo risulta ampliato rispetto alle tavole di progetto (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

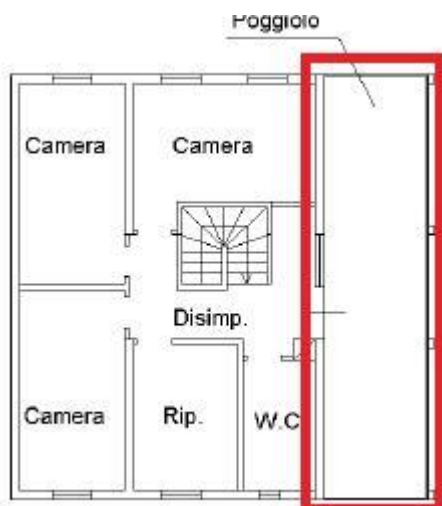
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ridurre il poggiolo come da tavola di concessione

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

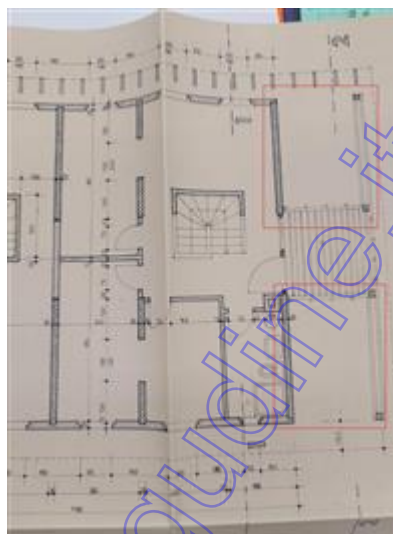
Costi di regolarizzazione:

- riduzione del poggiolo: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili



particolare poggiolo presente nella planimetria catastale



particolare poggiolo da elaborato di concessione

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta la pratica di abitabilità (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della domanda di Segnalazione di Certificazione di Agibilità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono vetusti ed abbinanti di adeguamenti (normativa di riferimento: leggi in materia)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

BENI IN TAIPANA VIA MONTEAPERTA 170, FRAZIONE MONTEAPERTA

ABITAZIONE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione unifamiliare a TAIPANA Via Monteaperta 170, frazione Monteaperta, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa di abitazione, situata in Comune di Taipana, frazione Monteaperta un tempo chiamata Campo di Miglio, poi Monteaperto, infine Monteaperta, questo villaggio, una volta Villa indipendente (citato nell'ispezione canonica del 10 giugno 1737 come Villa di Monteaperta) che comprendeva anche le frazioni di Cornappo, di Ponte Sambo e di Debellis, è attualmente compreso nel comune di Taipana della provincia di Udine, in Friuli-Venezia Giulia, che è distante 3,93 chilometri. Fa parte dell'Iter Aquileiense o Cammino Celeste, un passo o via di pellegrinaggio, con una lunghezza totale di 360 km, che collega il santuario di Maria Saal (Austria) e la basilica di Brezje (Slovenia) ad Aquileia, in Italia.

Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra con ingresso principale dal fronte strada.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1704 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: FRAZIONE MONTEAPERTA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/07/2003 Pratica n. 229679 in atti dal 24/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1889.1/2003)

Coerenze: come desunto dalla mappa catastale la pc 1704 oggetto di procedimento confina in senso orario e partendo dal punto cardinale nord con strada pubblica, pc 1705, pc 1248, strada pubblica e pc 1703

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1977.



particolare vista prospettica



particolare vista prospettica



particolare vista prospettica



particolare vista prospettica



particolare vista prospettica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



particolare stradale



particolare mappa CT tratta da formaps



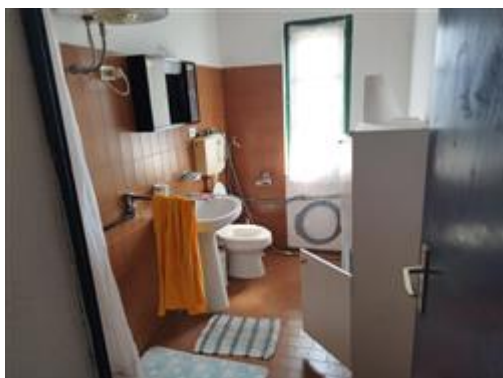
particolare inserimento corografico sulla mappa catastale



particolare inserimento corografico

*** DATO

Pagina 10 di 13



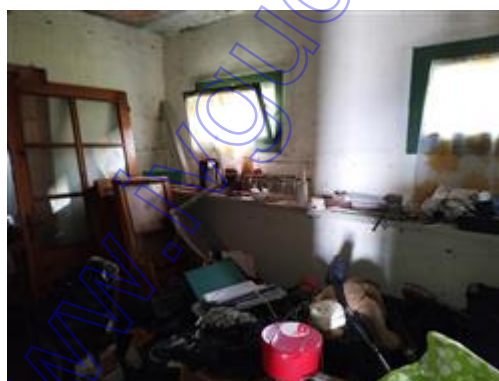
particolare bagno



particolare camera da letto



particolare camera da letto



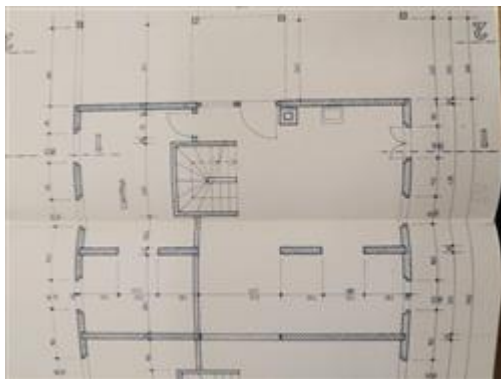
particolare cantina

CONSISTENZA:

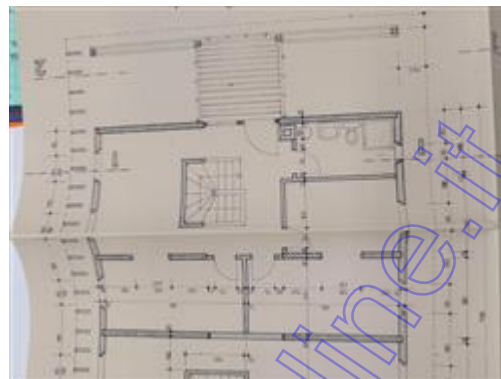
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pianta piano terra	61,00	x	100 %	=	61,00
ripostiglio esterno	8,60	x	25 %	=	2,15
piano primo	57,00	x	100 %	=	57,00
poggiolo	21,00	x	25 %	=	5,25
area pertinenziale	130,00	x	10 %	=	13,00
Totale:	277,60				138,40



elaborato architettonico piano terra



elaborato architettonico piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	68.000,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziarie, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI dicembre 2024 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di

provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Taipana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione unifamiliare	138,40	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**

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: **€. 15.500,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.000,00**

data 06/05/2025

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo M. Sala