



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Co.Ve.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Picotti

CF:PCTGN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato a destinaz. residenz. da ristrutturare** a SANTA MARIA LA LONGA Via Ippolito Nievo 46, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **332,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione residenziale sito in Santa Maria La Longa, capoluogo, Via I. Nievo, 46, in zona semicentrale avente una superficie commerciale di 332,03 metri quadrati. L'unità si eleva su tre piani fuori terra, è priva di locali interrati e ha accesso dalla strada tramite cancello carraio e porticato di proprietà di terzi, per il quale sussiste servitù attiva regolarmente trascritta; i beni quindi non hanno accesso diretto o contiguità con la strada pubblica e insistono su corte coronata da immobili di terzi. L'immobile è costituito inoltre da fabbricati accessori contigui a uno o due piani fuori terra, corte in lato nord in parte gravata da servitù trascritta di passaggio e di condotte tecnologiche a favore di terzi e ampia area scoperta esclusiva in lato sud. Su quest'ultima è presente un gazebo a struttura lignea completamente in rovina. Il fabbricato accessorio insistente in fregio al confine ovest è riportato nella planimetria catastale agli atti è stato demolito con precedente titolo edilizio. Allo stato attuale la realtà si presenta in pessime condizioni e in istato di abbandono che data ormai da oltre dieci anni. Tale stato deriva dalla repentina interruzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento intesi altresì alla creazione di tre distinte unità abitative entro i volumi esistenti; detti lavori furono autorizzati con permesso di costruire n. 5/13 e iniziati nel 2014 (vedere dettaglio nel paragrafo dedicato).

Sulla base di quanto emerso dal sopralluogo e dalle condizioni generali dell'immobile, il fabbricato è del tutto inagibile.

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.: 45° 56' 01,40" N; 13° 17' 40,60" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile (2,00-2,65). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 91 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 156 mq, indirizzo catastale: Via Ippolito Nievo, 46, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 12 particelle 202 e 91 subalterno 3; est: Foglio 12 particelle n. 202 e 91 subalterno 6; sud: Foglio 12 particella 91 subalterno 6; ovest: Foglio 12 particella 91 subalterno 3.
- foglio 12 particella 91 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Ippolito Nievo, 46, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 12 particelle 202 e 91 subalerni 3 e 5; est: Foglio 12 particelle 94, 129, 203 e 91 subalterno 2; sud: Foglio 12 particella 129; ovest: Foglio 12 particelle 90 e 311.
- foglio 12 particella 91 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente Urbano, superficie 2129

Coerenze: Nord: Via I. Nievo, Foglio 12 particella 202; est: Foglio 12 particelle 94, 129, 202

e 203; sud: Foglio 12 particella 129; ovest: Foglio 12 particelle 90 e 311.
 Al Catasto Terreni le unità staggiate fanno parte della particella Foglio 12 n. 91, Ente urbano di 2.129 metri quadrati. Non necessita certificazione di destinazione urbanistica, stante la superficie < 5000 metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	332,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.245,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.900,00
Data della valutazione:	23/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
 Le unità staggiate sono libere e nella disponibilità dell'esecutato, che ivi non risiede. Non sono stati reperiti atti registrati di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del pieno godimento dei beni. Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 10 ottobre 2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 22 gennaio 2025.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 27/08/2004 a firma di Notaio P.A. Amodio ai nn. rep. 174174 racc. 36461 di repertorio, registrata il 07/09/2004 a Udine ai nn. 20080, trascritta il 07/09/2004 a Udine ai nn. 28602 R.G. - 20080 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto costitutivo (rogito notarile, in forma di scrittura privata autenticata).

Il gravame è rappresentato da servitù di transito con qualsiasi mezzo e nella forma più ampia e di passaggio interrato di tutte le reti tecnologiche.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 14/06/1967 a firma di Notaio A. Occhialini ai nn. rep. 7608 racc. 3751 di repertorio, registrata il 26/06/1967 a Udine ai nn. 2359 Atti Pubblici, trascritta il 27/06/1967 a Udine ai nn. 13927 R.P. - 12470 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da Rogito notarile in forma di atto pubblico.
Trattasi di servitù di accesso e regresso per persone, carri, animali e automezzi

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2011 a firma di Notaio R. Cutrupia ai nn. rep. 93085 racc. 29383 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Udine ai nn. 30937 R.G. - 5167 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni 9 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/01/2024 a firma di U.G. Tribunale di Udine ai nn. rep. 110 di repertorio, trascritta il 31/01/2024 a Udine ai nn. 2406 R.G. - 1864 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.

Pignoramento trascritto per l'importo di euro 162.389,60 oltre ad interessi e spese e per entrambe le unità immobiliari. Il pignoramento riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi ipocatastali degli immobili colpiti.

pignoramento, stipulata il 28/02/2024 a firma di U.G. Tribunale di Udine ai nn. rep. 764 di repertorio, trascritta il 09/04/2024 a Udine ai nn. 8659 R.G. - 6797 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.

Pignoramento trascritto per la somma di euro 10.496,91 oltre ainteressi e spese e per entrambe le unità immobiliari. Il pignoramento riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi ipocatastali degli immobili 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:

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

Le ricerche dei titoli di provenienza sono state estese e documentate fino all'ultimo atto di acquisto non successorio. Vedere i titoli integralmente allegati.

I beni staggiti sono di esclusiva proprietà dell'esecutato in quanto:

- a) acquistati in regime di stato civile libero;
- b) in assenza di successivo vincolo matrimoniale;
- c) di attuale permanenza di tale stato civile.

Vedere atto notarile di provenienza e certificazione anagrafica cumulativa allegati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/04/2006), con atto stipulato il 14/04/2006 a firma di Notaio R. Cutrupia ai nn. Rep. 88571 - racc. 26294 di repertorio, registrato il 19/04/2006 a Udine ai nn. 7919/I, trascritto il 19/04/2006 a Udine ai nn. 12455 R.G. - 7919 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/06/1967 fino al 10/11/2000), con atto stipulato il 14/06/1967 a firma di Notaio A. Occhialini ai nn. rep. 7608 racc. 3751 di repertorio, registrato il 26/06/1967 a Udine ai nn. 2359 Atti Pubblici, trascritto il 27/06/1967 a Udine ai nn. 13927 R.G. - 12470 R.P..

Gli immobili acquistati erano rappresentati dalle particelle in Comune di Santa Maria La Longa n. 91/a, 121, 167/a, 168 e 169 del Foglio 12 Catasto Terreni, poi censite al Catasto Urbano nella consistenza attuale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Testamento olografo (dal 10/11/2000 fino al 14/04/2006), con atto stipulato il 27/11/2000 a firma di Notaio T. Andrioli ai nn. Rep. 29017 - racc. 7062 di repertorio, registrato il 07/12/2000 a Cervignano del Friuli ai nn. 661/I, trascritto il 15/12/2000 a Udine ai nn. 34519 R.G. - 25255 R.P..

Dichiarazione di successione registrata a Cervignano del Friuli il 14 giugno 2001 al n. 40 Vol. 216 e trascritta a Udine il 4 luglio 2001 ai n. 19627 R.G. - 14463 R.P. Vedere i titoli citati integralmente allegati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato in epoca remota e comunque anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e ristrutturazione, presentata il 12/09/1979 con il n. Prot. 3245-1366 di protocollo, rilasciata il 14/05/1980 con il n. 997 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. 16/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Valorizzazione e restauro facciata; revisione manto di copertura e orditura del tetto, presentata il 17/08/2006 con il n. Prot. 6594 di protocollo, rilasciata il 29/01/2007 con il n. 16/06 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. **19/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione serramenti esterni e modifica di due fori, presentata il 12/09/2006 con il n. Prot. 7784 di protocollo, rilasciata il 12/10/2006 con il n. 19/06 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso in sanatoria N. **8/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per ristrutturazione di un fabbricato residenziale, presentata il 06/04/2012 con il n. Prot. 2431 di protocollo, rilasciata il 18/06/2012 con il n. 8/12 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Sanatoria per opere eseguite e non autorizzate nel corso dei lavori di cui alle autorizzazioni edilizie n. 16/06 e 19/06 sopra menzionate.

Permesso di costruire N. **5/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato per il ricavo di tre alloggi, presentata il 20/11/2012 con il n. Prot. 7487 di protocollo, rilasciata il 19/12/2013 con il n. 5/13 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Le opere previste risultano eseguite parzialmente; il titolo abilitativo non è stato prorogato e quindi risulta decaduto. Come evidenziato in altra parte della presente perizia, il fabbricato è del tutto inagibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Parte in Zona "A" degli ambiti di nucleo storico; parte in Zona "BO" degli orti e dei cortili a verde privato e di servizio . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Norme tecniche e indici nell'estratto delle Norme di Attuazione allegato. La Zona "A" si estende dal confine con la Via I. Nievo al perimetrale sud del fabbricato staggito; la Zona "BO" comprende l'intera area scoperta pertinenziale posta a sud del fabbricato. Vedere estratto della zonizzazione allegato (variante n. 29 al P.R.G.C.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta in istato di abbandono da diversi anni ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione descritti in altra parte della presente perizia. Detti interventi - previsti dal permesso di costruire n. 5/13 già citato - sono stati minimamente iniziati. Il titolo edilizio è decaduto in quanto non prorogato né rinnovato. Pertanto - allo stato attuale - l'immobile non è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato. (normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di nuovo titolo abilitativo per completamento opere a suo tempo assentite, ovvero per nuova e/o diversa sistemazione, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta permesso di costruire e adempimenti tecnico-amministrativi connessi. Importo meramente indicativo, essendo correlato all'entità degli interventi previsti: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni circa (legati alla richiesta e all'ottenim. del provvedim. edilizio: perm. di costruire)

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato Foglio 12 particella 91 subalterno 6.

L'immobile necessita di ingenti opere di riassetto e verifica statica, come meglio descritto in altra parte della presente perizia. In particolare appare imprescindibile l'attento esame delle strutture lignee

portanti che rappresentano i solai interpiano e di copertura e il collaudo statico delle strutture in calcestruzzo eseguite in base ai titoli edili pregressi. Non possono escludersi eventuali ulteriori ammaloramenti o deterioramenti non emersi nel corso del sopralluogo o non visibili, per i quali si renderebbe necessaria profonda e dettagliata verifica, esulante dal contesto della presente consulenza.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli atti catastali non sono aggiornati, riportando la situazione esistente al momento dell'ultimo acquisto. (normativa di riferimento: normativa catastale vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento cartografico e planimetrico (costi meramente indicativi): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa.

Necessita aggiornamento cartografico (mappa catastale) e planimetrico, con la redazione di nuove planimetrie, conformi all'effettivo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Strumento urbanistico vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTA MARIA LA LONGA VIA IPPOLITO NIEVO 46, FRAZIONE
CAPOLUOGO

**FABBRICATO A DESTINAZ. RESIDENZ. DA
RISTRUTTURARE**

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato a destinaz. residenz. da ristrutturare a SANTA MARIA LA LONGA Via Ippolito Nievo 46, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **332,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione residenziale sito in Santa Maria La Longa, capoluogo, Via I. Nievo, 46, in zona semicentrale avente una superficie commerciale di 332,03 metri quadrati. L'unità si eleva su tre piani fuori terra, è priva di locali sotterranei e ha accesso dalla strada tramite cancello carraio e porticato di proprietà di terzi, per il quale sussiste servitù attiva regolarmente trascritta; i beni quindi non hanno accesso diretto o contiguità con la strada pubblica e insistono su corte coronata da immobili di terzi. L'immobile è costituito inoltre da fabbricati accessori contigui a uno o due piani fuori terra, corte in lato nord in parte gravata da servitù trascritta di passaggio e di condotte tecnologiche a favore di terzi e ampia area scoperta esclusiva in lato sud. Su quest'ultima è presente un gazebo a struttura lignea completamente in rovina. Il fabbricato accessorio insistente in fregio al confine ovest e riportato nella

planimetria catastale agli atti è stato demolito con precedente titolo edilizio. Allo stato attuale la realtà si presenta in pessime condizioni e in istato di abbandono che data ormai da oltre dieci anni. Tale stato deriva dalla repentina interruzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento intesi altresì alla creazione di tre distinte unità abitative entro i volumi esistenti; detti lavori furono autorizzati con permesso di costruire n. 5/13 e iniziati nel 2014 (vedere dettaglio nel paragrafo dedicato).

Sulla base di quanto emerso dal sopralluogo e dalle condizioni generali dell'immobile, il fabbricato è del tutto inagibile.

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.: 45° 56' 01,40" N; 13° 17' 40,60" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di variabile (2,00-2,65). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 91 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 156 mq, indirizzo catastale: Via Ippolito Nievo, 46, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 12 particelle 202 e 91 subalterno 3; est: Foglio 12 particelle n. 202 e 91 subalterno 6; sud: Foglio 12 particella 91 subalterno 6; ovest: Foglio 12 particella 91 subalterno 3.
- foglio 12 particella 91 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Ippolito Nievo, 46, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 12 particelle 202 e 91 subalterni 3 e 5; est: Foglio 12 particelle 94, 129, 203 e 91 subalterno 2; sud: Foglio 12 particella 129; ovest: Foglio 12 particelle 90 e 311.
- foglio 12 particella 91 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente Urbano, superficie 2129

Coerenze: Nord: Via I. Nievo, Foglio 12 particella 202; est: Foglio 12 particelle 94, 129, 202 e 203; sud: Foglio 12 particella 129; ovest: Foglio 12 particelle 90 e 311.

Al Catasto Terreni le unità staggiate fanno parte della particella Foglio 12 n. 91, Ente urbano di 2.129 metri quadrati. Non necessita certificazione di destinazione urbanistica, stante la superficie < 5000 metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



Ingresso al piano terra



Solaio interpiano (PT-1°P) - particolare



Pertinenza contigua



Vano primo piano (particolare)



Rampa di collegamento PT-1°P



Servizio piano sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova (4 km); Udine (15 km); Cervignano del Friuli (15 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto urbano adiacente: incrocio Via I. Nievo - S.R. 352 "di Grado"



Contesto urbano adiacente: Chiesa parrocchiale della B.V. Maria Assunta



Facciata su strada dell'edificio F. 12 n. 91 (le unità staggiate non sono visibili dalla strada)



Fronte sud (dall'area scoperta pertinenziale)



Fronte nord (dalla corte F. 12 n. 91 sub. 5)



Corte di accesso e transito; sullo sfondo, il porticato che immette sulla Via I. Nievo

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- parco giochi

al di sotto della media
al di sotto della media
nella media
al di sotto della media
mediocre
al di sotto della media



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 m
- ferrovia distante 1 km (Santa Maria La Longa)
- autostrada distante 7 km (Palmanova); 10 km (Udine sud)
- aeroporto distante 30 km (Aeroporto Ronchi dei Legionari)

nella media
al di sotto della media
nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso



panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta emesso Attestato di prestazione energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione Friuli Venezia Giulia).

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> :	A struttura metallica a due ante senza motorizzazione	al di sotto della media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>infissi esterni</i> :	Serramenti in PVC con vetrocamera	nella media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>manto di copertura</i> :	Manto in tegole curve di tipo comune	mediocre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>pareti esterne</i> :	In muratura, intonacate al civile a tre strati	mediocre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>pavimentazione esterna</i> :	Terreno naturale	scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>pavimentazione interna</i> :	Pavimentazione inesistente (solo caldana di sottofondo) o tavolato; presente pavimentazione in piastrelle nel solo bagno	molto scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>protezioni infissi esterni</i> :	Infissi privi di protezione	molto scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>scale</i> :	Rampe in calcestruzzo; manca il collaudo statico delle strutture	al di sotto della media	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Degli Impianti:

<i>antifurto</i> :	Impianto assente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>ascensore</i> :	Impianto assente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>citofonico</i> :	Impianto assente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>condizionamento</i> :	Impianto assente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>elettrico</i> :	conformità: Non rilevabile. Impianto in corso di realizzazione all'epoca di interruzione dei lavori: Necessita di verifica circa la funzionalità degli elementi già posati con eventuale rifacimento	molto scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>energia solare</i> :	Impianto assente	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> :	A due falde con asse di colmo longitudinale. Necessita di attenta verifica statica stante il protratto stato di abbandono	scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>fondazioni</i> :	costruite in Non rilevabile. Vuoto sanitario non presente	scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>solai</i> :	Orizzontamenti in travi di legno; condizioni statiche da verificare con eventuale sostituzione	scarsa	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

elementi strutturalmente non idonei



Vano servizio igienico 1°P



Vano camera 1°P lato sud



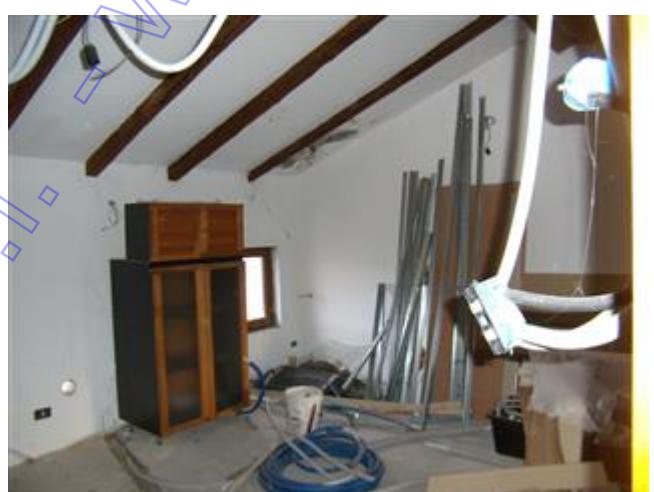
Vano sottotetto



Vani 1°P lato est



Rampa scala 1°P-2°P



Vano sottotetto

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	248,84	x 100 %	= 248,84

Portico piano terra	21,07	x	35 %	=	7,37
Accessori indiretti non comunicanti	61,31	x	25 %	=	15,33
Accessori indiretti non comunicanti e non direttamente accessibili (deposito 1°P)	46,06	x	15 %	=	6,91
Corte scoperta	278,45	x	10 %	=	27,85
Corte scoperta (parte eccedente la superficie dell'unità immobiliare)	1.286,56	x	2 %	=	25,73
Totale:	1.942,29				332,03



Elaborato planimetrico 12.91 attuale agli atti



Planimetria catastale agli atti 12.91.6 - pag. 1



Planimetria catastale agli atti 12.91.6 - pag. 2



Estratto attuale di mappa



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 45° 56' 01,40" N; 13° 17' 40,60" E

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: Sito specializzato di annunci immobiliari

Descrizione: Rustico da ristrutturare con terreno pertinenziale

Indirizzo: Via Viola, 6 - Santa Maria La Longa

Superfici principali e secondarie: 464

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 237,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 213,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: Sito specializzato di annunci immobiliari

Descrizione: Immobile a destinazione residenziale da ristrutturare con terreno pertinenziale

Indirizzo: Via Zompicco, 46 - Santa Maria La Longa

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 225,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 202,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: Sito specializzato di annunci immobiliari

Descrizione: Rustico da ristrutturare

Indirizzo: Via San Floreano, 3 - Santa Maria La Longa

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 216,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 35.100,00 pari a 195,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche condotte non hanno rilevato passaggi di proprietà dell'intera quota di immobili simili per ubicazione, tipologia, consistenza e - soprattutto - condizioni di manutenzione. L'arco temporale considerato è di 18 mesi. Gli annunci presi in considerazione si riferiscono a immobili totalmente da ristrutturare o con ingenti opere di riaffto, similmente all'unità in esame. Lo sconto trattativa indicato è stato rilevato da intervista specifica e rappresenta la precentuale media maggiormente applicata nelle trattative.

Ai fini della prudenziale valutazione effettiva si fa riferimento al minore dei valori unitari rilevati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	332,03	x	195,00	=	64.745,85
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 64.745,85
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 64.745,85

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 Santa Maria La Longa, ed inoltre: Siti specializzati di annunci 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	Fabbricato a destinaz. residenz. da ristrutturare	332,03	0,00	64.745,85	64.745,85
				64.745,85 €	64.745,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.245,85

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€. 11.500,00

€. 53.245,85

€. 13.311,46

€. 0,00

€. 0,00

€. 34,39

€. 39.900,00

data 23/01/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Picotti