



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Copetti

CF: CPTFRZ55T18L483D

con studio in BUIA (UD) Via Urbignacco, 90

telefono: 0432963666

fax: 0432963666

email: info@studiocopetti.it

PEC: fabriziocopetti@pec-mail.biz

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in GEMONA DEL FRIULI Via Nazionale 29, frazione Ospedaletto, della superficie commerciale di **122,50** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte del fabbricato posto in Via Nazionale a breve distanza dalla Strada Statale 13 Pontebbana, comprendente altre due abitazioni e un deposito.

Composto da al piano terra cantina-deposito e lavanderia, al piano secondo pranzo-soggiorno, cucina, bagno, quattro camere, atrio, bagno e terrazzo.

Costruito nel 1979 il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 1° giugno 1985, con interni completamente rinnovati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 270 cm. L'identificazione catastale è la seguente:

- Foglio **10** particella **675** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In Mappa NCT Via Nazionale, particelle 1047, 184, 189, 186 del Foglio 10; NCEU Foglio 10 particella 675 sub 1 e sub 3, vano scale e parti comuni
- Foglio **10** particella **675** (catasto terreni), ente urbano, superficie mq.260
Coerenze: In Mappa NCT Via Nazionale, particelle 1047, 184, 189, 186 del Foglio 10

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 122,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 137.850,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 103.000,00 |
| Data della valutazione: | 09/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 23/12/2021, con scadenza il 21/12/2025, registrato il 12/01/2022 a Udine ai nn. 115 Privati (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato pari a zero (comodato gratuito).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, iscritta il 30/03/2004 a Udine ai nn. 10033/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario atto Notaio Mauro Marcello del 25/03/2004 Rep.149471/9000 .

Importo ipoteca: 880.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata ipoteca: In data 2/11/2017 al n.3630 di annotazione di iscrizione proroga durata.

La formalità è riferita solamente a NCEU Gemona del Friuli Foglio 10 particella 675 Sub 2.

L'ipoteca colpisce altro bene non di pertinenza del pignoramento

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 10/06/2020 a Udine ai nn. 11399/1698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Udine del 28/12/2019 n.1879/2019.

Importo ipoteca: 96.000,00.

Importo capitale: 64.878,45.

La formalità è riferita solamente a NCEU Gemona del Friuli Foglio 10 particella 675 Sub 2.

L'ipoteca colpisce altri soggetti titolari di diritti su altri beni non di pertinenza del pignoramento

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 16/12/2022 a Udine ai nn. 35112/5404, a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo AGENZIA DELLE ENTRATE Riscossione di Roma .

Importo ipoteca: 68.753,30.

Importo capitale: 34.376,65.

La formalità è riferita solamente a NCEU Gemona del Friuli Foglio 10 particella 675 Sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, di data 20/04/2023 Tribunale di Udine ai nn. Rep.1267 di repertorio, trascritto il 15/05/2023 a Udine ai nn.11865/9243, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 10 particella 675 Sub 2

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'appartamento oggetto di valutazione è inserito nel fabbricato che comprende altre due abitazioni (A/2) e un deposito (C/2). Non risulta un regolamento di condominio nè attribuzione di millesimi alle singole unità immobiliari.-

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara inoltre:

- di non aver alcun interesse verso il bene in esame, avendo agito in osservanza agli standard etici e deontologici professionali
- di aver ispezionato personalmente gli immobili
- le superfici sono state ricavate dalle schede catastali e dagli elaborati di progetto, e sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura
- di aver espletato l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli impianti presenti nel fabbricato
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (ad esempio amianto, lana di vetro e similari) nel fabbricato oggetto di stima
- di non aver eseguito misurazioni di massima e/o approfondite al fine di verificare la sagoma dell'edificio, le distanze dai confini ecc..
- di aver eseguito soltanto controlli di tipo visivo e non intrusivo sul bene oggetto di valutazione
- di non aver effettuato visure e ricerche presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi, o quant'altro gravi su bene in oggetto di stima oltre il ventennio
- di non aver effettuato accertamenti su eventuali residue pendenze economiche inerenti forniture di gas, acqua, energia elettrica e/o altro da parte di enti fornitori
- per quanto riguarda la quantificazione degli oneri accessori relativi alle prestazioni professionali connesse alle sanatorie urbanistiche e catastali in questa sede non possono che essere quantificati indicativamente, in quanto il professionista incaricato dall'aggiudicatario potrebbe determinarli discrezionalmente
- Si avverte infine che relativamente al paragrafo " *VALORE VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili, 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, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo (*valore zero o nessuno*) non è da tenere in considerazione.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di divisione e compravendita Notaio Romano LEPRE del 20/07/1996 ai nn. Rep.25036 Racc.10975, trascritto il 14/08/1996 a Udine ai nn.16136/11878.

Il debitore diventa proprietario della metà

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita Notaio Marcello MAURO del 23/12/2005 ai nn. Rep.161771 Racc.10472, registrato il 27/12/2006 a Gemona del Friuli ai nn. 673 Mod.IT, trascritto il 28/12/2005 a Udine ai nn. 42661/28300.

Il debitore già proprietario della metà diventa proprietario dell'intero

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **138/1978** e successiva variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RICOSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE comprendente tre alloggi in sostituzione di quello distrutto dagli eventi sismici del 1976, presentata il 13/04/1978 con il n.7624 di Protocollo, rilasciata il 09/05/1978 con il n.138/78, agibilità del 01/06/1985 con il n.138/78 di protocollo

Variante alla Concessione Edilizia N.138 del 09/05/1978 N. **663/1979** intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RICOSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE comprendente tre alloggi in sostituzione di quello distrutto dagli eventi sismici del 1976, presentata il 09/07/1979 con il n. 13325 di Protocollo, rilasciata il 06/02/2024 con il n. 663/1979.

Agibilità del 01/06/1985 con il n.138/78 di protocollo

Comunicazione avvenuta realizzazione opere interne ex L.48/85 N. **14741/86** di protocollo, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parete interna e chiusura porta di accesso , presentata il 01/07/1986 con il numero di Protocollo 14741

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R.19 dell'11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. e Legge n.47 /1985)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima rappresenta tutti i piani del fabbricato in cui è inserita e altre unità immobiliari oltre le parti comuni. La circostanza genera confusione e l'unità oggetto della presente stima non è chiaramente percettibile. (normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripresentazione della planimetria (procedura DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripresentazione planimetria con procedura DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a all'unità oggetto di stima

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico e termico con caldaia a gas metano da verificare. Un tanto per quanto si è potuto semplicemente controllare a vista. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e Legge 10/91 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazioni di conformità da parte di un operatore abilitato. L'importo non comprende eventuali interventi sugli impianti : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA NAZIONALE 29, FRAZIONE OSPEDALETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in GEMONA DEL FRIULI Via Nazionale 29, frazione Ospedaletto, della superficie commerciale di **122,50** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte del fabbricato posto in Via Nazionale a breve distanza dalla Strada Statale 13 Pontebbana, comprendente altre due abitazioni e un deposito.

Composto da al piano terra cantina-deposito e lavanderia, al piano secondo pranzo-soggiorno, cucina, bagno, quattro camere, atrio, bagno e terrazzo.

Costruito nel 1979 il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 1° giugno 1985, con interni completamente rinnovati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 270 cm. L'identificazione catastale è la seguente:

- Foglio **10** particella **675** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In Mappa NCT Via Nazionale, particelle 1047, 184, 189, 186 del Foglio 10; NCEU Foglio 10 particella 675 sub 1 e sub 3, vano scale e parti comuni
- Foglio **10** particella **675** (catasto terreni), ente urbano, superficie mq.260
Coerenze: In Mappa NCT Via Nazionale, particelle 1047, 184, 189, 186 del Foglio 10

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato.



soggiorno



soggiorno



camera matrimoniale



lavanderia



portoncino d'ingresso



camera singola

DESCRIZIONE DELLA ZONA

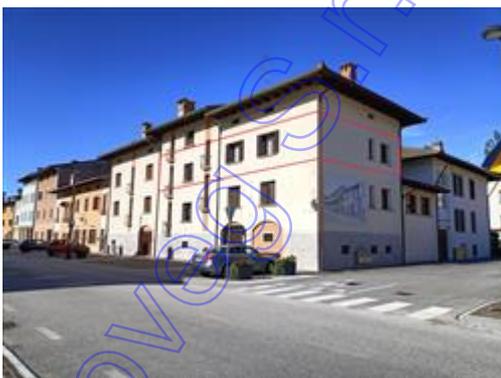
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine e Tolmezzo. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A breve distanza con l'intersezione della strada Statale Pontebbana.



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Veduta da Via Nazionale



Veduta da Via Nazionale



Estratto di Mappa NCT

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 Km.

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento facente parte del fabbricato comprendente altre due abitazioni e un deposito. Composta da: al piano terra cantina-deposito e lavanderia, al piano secondo pranzo-soggiorno, cucina, bagno, quattro camere, atrio, bagno e terrazzo.

Costruito nel 1979 il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 1° giugno 1985. Interni rentemente rinnovati, pavimenti in laminato nelle zone giorno e letto, in ceramica nei bagni e accessori. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda alimentato a gas. Serramenti esterni in legno protetti da scuretti. Ampie metrature e nel complesso buone condizioni manutentive.



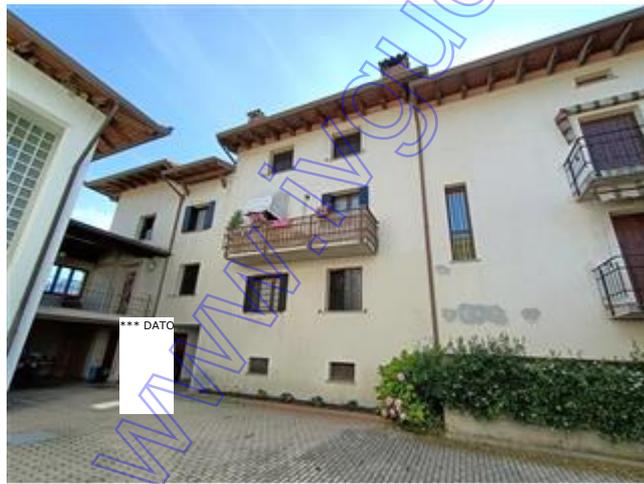
atrio comune



atrio comune verso corte interna



ingresso



corte interna



caldaia a gas

CONSISTENZA:

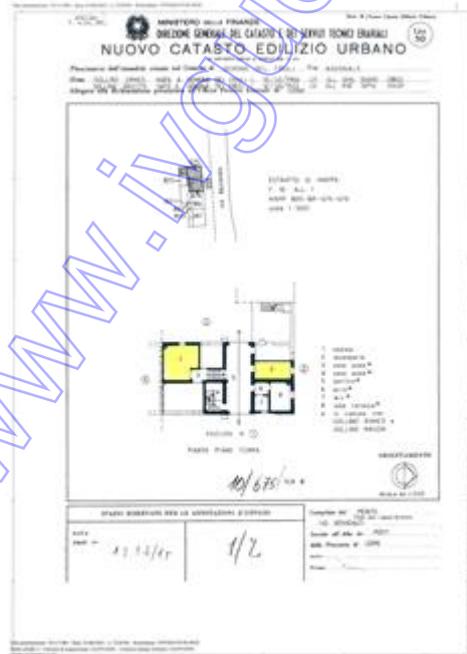
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie residenziale | 109,00 | x | 100 % | = | 109,00 |
| superficie accessori (deposito-cantina e lavanderia) | 27,00 | x | 50 % | = | 13,50 |
| Totale: | 136,00 | | | | 122,50 |



Planimetria catastale pag. 1



Planimetria catastale pag.2



Estratto di Mappa NCT

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: 08/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia Collini Immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Artico di Prampero, 10

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare La Gemonese

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Godo, 79

Superfici principali e secondarie: 118
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 125.000,00 pari a 1.059,32 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 08/02/2024
 Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Quore
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Zuccola, 1
 Superfici principali e secondarie: 140
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.000,00 pari a 1.064,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 08/02/2024
 Fonte di informazione: Agenzia Centro Immobiliare
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via dei Pini
 Superfici principali e secondarie: 93
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 135.000,00 pari a 1.451,61 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 08/02/2024
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Moseanda, 6
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 145.000,00 pari a 1.208,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario, sono stati considerati tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza, stato di fatto) ed estrinseci (ubicazione, contesto, destinazione, caratteristiche immobili contigui, collegamenti, servizi) ai fini della stima ed esaminati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti effettuati si ritiene che il più probabile valore di mercato sia prudenzialmente pari a 1.200,00 €/mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 122,50 | x | 1.200,00 | = | 147.000,00 |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 147.000,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 147.000,00 |

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 Gemona del Friuli, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMMA, lo stesso atto di provenienza del bene.

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 | 122,50 | 0,00 | 147.000,00 | 147.000,00 |
| | | | | 147.000,00 € | 147.000,00 € |

| | |
|---|----------------------|
| Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: | €. 7.350,00 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 1.800,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 137.850,00 |

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: | €. 34.462,50 |
| 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: | €. 387,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello | €. 103.000,00 |

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/02/2024

il tecnico incaricato
Fabrizio Copetti

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