



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

I.V.G. - COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Simone Feliciani

CF:FLCSMN80P15I480K

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via P. Zorutti, 1

telefono: 0431055398

email: simone@geometrafeliciani.it

PEC: simone.feliciani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE piazzale Gio Batta Cella 63, della superficie commerciale di **87,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 525 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: piazzale Gio Batta Cella n. 63, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: fg. 48 Mapp. 1495, strada, 2110, 1302, 2162, 569

Immobile costruito nel 1960.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 525 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 10 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Gio Batta Cella n. 63, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: fg. 48 Mapp. 1495, strada, 2110, 1302, 2162, 569

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,87 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.934,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.277,85
Data della valutazione:	31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo era presente solo *** DATO OSCURATO *** padre dell'esecutato, regolarmente residente come da stato di famiglia allegato.

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, stipulata il 19/03/2018 a firma di notaio A. Frattasio ai nn. 137278/42727 di repertorio, iscritta il 28/03/2018 a Udine ai nn. 7479/945, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 108000,00.

Importo capitale: 54000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/02/2023 a firma di U.N.E.P. Tribunale Udine ai nn. 437 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Udine ai nn. 8963/6930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

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:	€. 3.982,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.672,88
Millesimi condominiali:	11,20

Ulteriori avvertenze:

È attualmente in corso un altro pignoramento immobiliare in riferimento ad un'altra unità immobiliare
*** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 27/03/2018), con atto stipulato il 19/03/2018 a firma di notaio A. Frattasio ai nn. 137277/42726 di repertorio, trascritto il 27/03/2018 a Udine ai nn. 7368/5517.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di area e costituzione di condominio (dal 14/06/1961 fino al 11/09/1963), con atto stipulato il 16/05/1961 a firma di notaio B. Privileggio ai nn. 28533/10892 di repertorio, registrato il 05/06/1961 a Udine ai nn. 3967 vol. 273, trascritto il 14/06/1961 a Udine ai nn. 12123/10969.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica (dal 11/09/1963 fino al 13/01/1995), con atto stipulato il 31/08/1963 a firma di notaio B. Privileggio ai nn. 32166 di repertorio, trascritto il 11/09/1963 a Udine ai nn. 18934/17498.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 Mapp. 525 sub. 24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica (dal 11/09/1963 fino al 10/09/1999), con atto stipulato il 31/08/1963 a firma di notaio B. Privileggio ai nn. 32166 di repertorio, trascritto il 11/09/1963 a Udine ai nn. 18934/17498.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 Mapp. 525 sub. 44

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di società a responsabilità limitata con conferimento immobiliare ad accollo d'onere (dal 13/01/1995 fino al 01/07/2010), con atto stipulato il 11/11/1994 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 118862/25071 di repertorio, trascritto il 13/01/1995 a Udine ai nn. 1033/797.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 Mapp. 525 sub. 24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1999 fino al 01/07/2010), con atto stipulato il 03/09/1999 a firma di notaio T. Andrioli ai nn. 23912/5173 di repertorio, trascritto il 10/09/1999 a Udine ai nn. 22655/15891.

Il titolo è riferito solamente a fg. 48 Mapp. 525 sub. 44

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2010 fino al 27/03/2018), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di notaio R. Lepre ai nn. 51181/25814 di repertorio, trascritto il 01/07/2010 a Udine ai nn. 17986/12075.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **ED 703/1959** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, rilasciata il 14/12/1959 con il n. ED 703/1959 di protocollo, agibilità del 23/09/1963.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

Autorizzazione edilizia N. **ED 1008/1960** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto per la costruzione di un fabbricato, rilasciata il 19/10/1960 con il n. ED 1008/1960 di protocollo, agibilità del 23/09/1963.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

Comunicazione per attività edilizia libera N. DE/802.1.2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione dei serramenti esterni, presentata il 11/12/2014 con il n. DE/802.1.2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 44)

Comunicazione inizio lavori asseverata N. 814/2022/CILA_SB, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per l'efficiamento energetico e strutturale, presentata il 24/11/2022 con il n. 814/2022/CILA_SB di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44).

La pratica è in attesa di integrazioni richieste il 24/05/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF = Indice di : 3.5 Rapporto di : 0.5 Altezza massima : 25 Distanze (m.) : Dc 1/2 Hf-Ds 0,00/6,00/12,00-De 10,00 Altre indicazioni : area scoperta 25% Modalita' attuative : D Articoli delle NTA : 20/22. Il titolo è riferito solamente al tutti i beni in esecuzione (fg. 48 Mapp. 525 sub. 24-44)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche pareti interne e lievi spostamenti di fori porta su pareti interne rientranti nell'art. 16 L.R. 19/09

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

Costi di regolarizzazione:

- spese regolarizzazione: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a fg. 48 Mapp. 525 sub. 44

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione pareti e mancata rappresentazione finestra bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a fg. 48 Mapp. 525 sub. 44

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE PIAZZALE GIO BATTA CELLA 63

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE piazzale Gio Batta Cella 63, della superficie commerciale di **87,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 525 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: piazzale Gio Batta Cella n. 63, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: fg. 48 Mapp. 1495, strada, 2110, 1302, 2162, 569

Immobile costruito nel 1960.

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



Vista da piazzale G. Cella



Ingresso condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di Mappa



Estratto Google Maps

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m
 autostrada distante 6 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

ottimo ★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità condominiale, oggetto della presente stima è inserita in un condominio denominato "Condominio Torre", costruito fra l'inizio e la metà degli anni '60. Il condominio è sito in una zona semi-centrale di Udine. Il fabbricato è stato realizzato sul lato nord in aderenza ad altro immobile per i soli primi due piani, mentre al lato sud è presente un distacco per garantire l'accesso al piano interrato ospitante i garage. Il piano terra del condominio è adibito a locali commerciali, mentre i restanti piani sono a prevalenza residenziale, al piano interrato si trovano invece garage e cantine. L'accesso pedonale e carroia avviene da piazzale G. Cella. Trattasi di appartamento posto al quarto piano. L'ingresso avviene direttamente nella zona giorno con angolo cottura e veranda con accesso alle scale di servizio, il soggiorno è separato dall'ingresso. Completano l'appartamento due camere e un bagno finestrato. L'appartamento non versa in ottimo stato conservativo, sono presenti delle infiltrazioni di acqua a soffitto in particolar modo nel bagno e nel corridoio. Le finiture e gli impianti sono risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile. I serramenti sono del tipo in PVC bianco ad anta singola e sono stati sostituiti nel 2014. Al piano interrato si trovano un garage e una cantina che versano in condizioni conservative di scarsa qualità con le finiture grezze, anche con forti odori.



Ingresso



Soggiorno

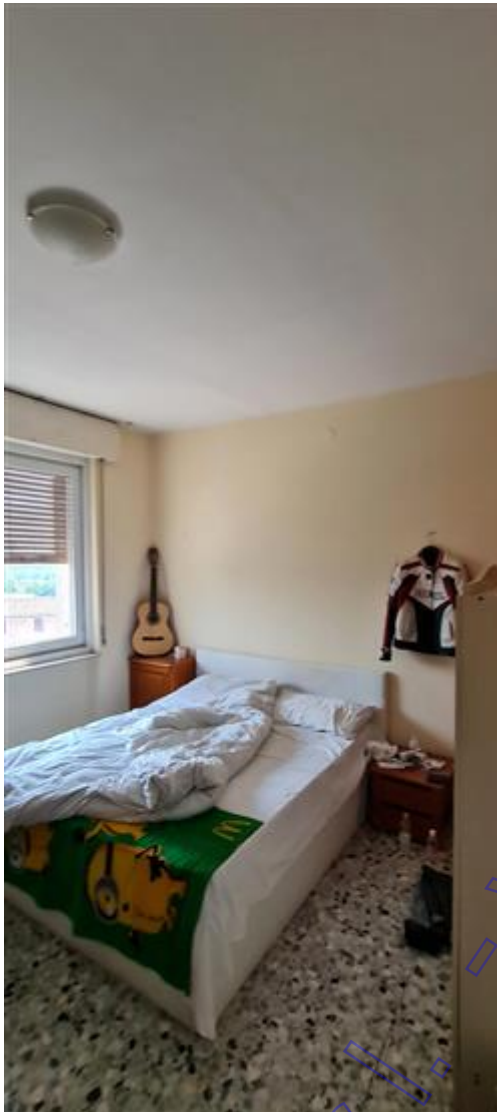


Cucina



Bagno

Coveg S.r.l. - WWW.Coveg.it



Camera



Camera

CLASSE ENERGETICA:

F

[106,39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 03249-2018-UD-APE-DEF registrata in data 06/02/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,73	x	100 %	=	84,73
Cantina	8,64	x	30 %	=	2,59

Totale:	93,37	87,32
----------------	--------------	--------------

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 525 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 10 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Gio Batta Cella n. 63, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: fg. 48 Mapp. 1495, strada, 2110, 1302, 2162, 569

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	11,73	x	50 %	=	5,87
Totale:	11,73				5,87



Garage



Cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/10/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Indirizzo: viale delle ferriere
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 581,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/10/2023
Fonte di informazione: immobiliare.it
Indirizzo: piazzale G. Cella
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che l'abitazione si trova in uno stato conservativo discreto. La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, risulta tuttavia sempre infulente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	50.000,00	60.000,00
Consistenza	93,19	86,00	92,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	581,40	652,17

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	581,40	581,40

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		50.000,00	60.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		4.178,49	690,12
Prezzo corretto		54.178,49	60.690,12

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.434,30**

Divergenza: 10,73% < **11%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,32 x 616,33 = **53.819,50**

Valore superficie accessori: 5,87 x 616,33 = **3.614,80**

57.434,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.434,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.434,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,32	5,87	57.434,30	57.434,30
				57.434,30 €	57.434,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.934,30**

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: **€. 13.983,58**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.672,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.277,85**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato
Simone Feliciani