



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 165/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG s.r.l. - Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Perito Giovanni Battista DE PRATO**

CF:DPRGNN78D19L195A

con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1

telefono: 0039043367487

email: giovanni@studiodoprato.it

PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a UDINE via Caterina Percoto 23, della superficie commerciale di **91,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato "Condominio Sud" non distante dalla stazione dei treni e da quella degli autobus ed è sito all'incrocio di due principali vie della città. L'edificio è costituito dal Piano Sottostada e da sei piani fuori terra. L'appartamento è posto al Piano 5° ed è raggiungibile dalla scala interna e da un ascensore. L'unità immobiliare comprende anche una piccola cantina al piano scantinato. La realizzazione dell'immobile risale agli anni '66 e quindi con caratteristiche tecniche e costruttive dell'epoca ed è tenuto sufficientemente mantenuto. Le scale d'accesso a due rampe al piano risultano in marmo, con il portone di comune accesso al condominio al Piano terra. All'appartamento si accede tramite il scale/corridoio comune di disimpegno e dirimpetto dall'ascensore. L'ingresso porta a un piccolo disimpegno posto antistante il vano cucina. Alla destra è ubicato il vano giorno attualmente suddiviso in un vano utile ed altro accessorio con un tramezzo in cartongesso. Alla sinistra del citato disimpegno si trova un secondo disimpegno che consente l'accesso al vano servizi, a due camere ed un piccolo ripostiglio. In facciata Ovest si trova un terrazzo al quale si accede sia dalla cucina che dal vano giorno e in quella Sud altro simile con accesso da una camera. Le rifiniture consistono in intonaci al civile, pavimenti in piastre di graniglia negli atri e nella zona giorno, prefinito e parquet nelle camere. Il vano bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è fornito dei relativi accessori. Porte interne tamburate, serramenti di finestre e porte/finestre in legno con vetro semplice. Tapparelle/avvolgibili in plastica. Impianto elettrico sotto traccia come anche le condutture dell'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni, che risulta centralizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 42 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: via Caterina Percoto, 23, piano: S1-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costruzione anni '66

Coerenze: L'immobile costituito da unità ad uso abitazione sita al quinto piano con annessa cantina al piano scantinato, facente parte del fabbricato condominiale insistente sull'area individuata al catasto Terreni nel F.50 con il m.42, Ente Urbano di are 7 e centiare 35, confina a Ovest con l'immobile distinto con il m.41, a Nord con quello distinto con il m.40, mappali dello stesso F.50, a Est con via Caterina Percoto e a Sud con Viale Europa Unita.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 91,05 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 76.692,50         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 51.950,00         |
| Data della valutazione:  | 29/03/2024           |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

A seguito dell'invio della Raccomandata AR, unitamente al rappresentante del Custode Giudiziario ci si recava nel giorno e ora stabiliti presso l'immobile interessato ma risultava l'accesso precluso in quanto nessuno apriva la porta. Alcuni inquilini, ci segnalavano che comunque l'appartamento era occupato ma gli abitanti partivano al mattino presto e rincasavano tardi. Il Custode Giudiziario lasciava quindi l'avviso della visita al quale faceva riscontro un primo contatto e uno successivo da parte della signora occupante dell'appartamento. La stessa durante il sopralluogo, preventivamente concordato con un suo conoscente, dichiarava di non parlare bene l'italiano e che risiedeva nell'immobile con il marito e due figli minori. La signora comunque non si è opposta all'esame da parte nostra dell'immobile e quindi abbiamo proceduto in tal senso.

Alla richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di un contratto di locazione, l'Agenzia con nota del 15/01/2024 comunicava che esisteva un contratto di locazione ma oramai scaduto in data 28/02/2016 e mai rinnovato. In tale contratto risultava conduttore l'attuale proprietario-esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto di Intervento nel processo esecutivo da parte della \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* come da documento datato 20/09/2023.

#### 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 14/12/2017 a firma di Notaio Antonella CLOCCHIATTI ai nn. 1206/924 di repertorio, iscritta il 29/12/2017 a UDINE ai nn. 31166/21676, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario del 14 dicembre 2017 rep.1206/924.

Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 70.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile in oggetto

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2201/2023 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a UDINE ai nn. 19785/15342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a bene di cui alla procedura

#### 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:   | <b>€. 2.500,00</b>       |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:  | <b>€. 0,00</b>           |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:   | <b>€. 5.523,37</b>       |
| Millesimi condominiali:  | <b>ex art.1117 cod.</b>  |
| Ulteriori avvertenze:  | <b>civile richiamato</b> |
| Con comunicazione del 12/03/2024 l'Amministratore del Condominio ha <b>dal Notaio rogante</b> comunicato l'importo delle spese condominiali insolte e l'importo medio annuo delle spese condominiali, precisando che l'esercizio contabile inizia il 1° giugno e si chiude il 31 maggio. |                          |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni. Non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2016), con atto stipulato il 14/12/2017 a firma di Notaio Antonella CLOCCHIATTI ai nn. 1205/923 di repertorio, registrato il 28/12/2017 a Udine ai nn. 16588 serien 1T, trascritto il 29/12/2017 a UDINE ai nn. 31166/21676.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile oggetto di procedura

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1966 fino al 28/03/2016), con atto stipulato il 22/12/1966 a firma di Notaio Pietro MORO ai nn. 14519 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a l'unità immobiliare alla data della c/v era censita catastalmente al F.50 con il m.42 sub31, poi a seguito di presentazione di planimetria in data 20/01/1968 ptot.170, viene confermato con lo stesso m.42 sub31 di vani 5,5 Cat.A/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/03/2016 fino al 14/12/2017), registrato il 21/07/2016 a Udine ai nn. 2293/9990/16, trascritto il 15/12/2016 a

UDINE ai nn. 28153//20071.

Eredità devoluta per testamento olografo Notaio Guido SPANO' del 28/04/2016 rep.72734/26069 reg. a Cervignano del Friuli il 19/04/2016 al n.1126 Serie 1/T. L'accettazione dell'eredità risulta trascritta in data 20/04/2016 ai nn.9226/6659 in forza dell'Atto del 19/04/2016 rep.72734/26069 a rogito Notaio Spanò.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 144 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire un fabbricato ad uso abitazioni, uffici e negozi, presentata il 17/02/1964, rilasciata il 27/05/1964

Variante al progetto N. 144, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/07/1966, rilasciata il 10/08/1966, agibilità del 22/10/1966 con il n. 32787/36 SAN. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

VEDI QUANTO PRECISATO NELLA REGOLARITA' DELLA TIPOLOGIA CATASTALE.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Risulta realizzato un tramezzo divisorio in cartongesso nel vano già indicato nel progetto come zona giorno. Trattandosi di opera rientranti tra quelle classificate ordinarie dall'art.4 punto 2 lett. a) "...realizzazione di aperture divisorie interne..." rientra tra quelle citate dall'art.16 (attività di edilizia libera, lett. a): quindi non soggette a segnalazione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza della Planimetria catastale al disegno di progetto approvato e allo stato di fatto per la realizzazione di un tramezzo in cartongesso. A parere del sottoscritto, tale difformità non osterebbe alla vendita in quanto trattasi di una difformità non sostanziale che oltretutto non comporterebbe un aumento della rendita catastale ma eventualmente, per la riduzione della superficie utile andrebbe a essere diminuita.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della pratica Catastale DOCFA previa stesura planimetria

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a all'esistenza del tramezzo in cartongesso non previsto nel

progetto edilizio..

Resta comunque a giudizio del Notaio rogante l'eventuale richiesta di aggiornamento, per l'inserimento del tramezzo, della Planimetria Catastale con la pratica DOCFA che comporterebbe un onere di circa €.700. Per tale motivo si ritiene di arrotondare il prezzo di vendita tenendo conto dell'eventuale costo.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Urbanistico)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Essendo stata rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità dell'immobile si ritiene che l'impiantistica abbia soddisfatto la normativa al tempo della loro realizzazione.

BENI IN UDINE VIA CATERINA PERCOTO 23

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE via Caterina Percoto 23, della superficie commerciale di **91,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato "Condominio Sud" non distante dalla stazione dei treni e da quella degli autobus ed è sito all'incrocio di due principali vie della città. L'edificio è costituito dal Piano Sottostada e da sei piani fuori terra. L'appartamento è posto al Piano 5° ed è raggiungibile dalla scala interna e da un ascensore. L'unità immobiliare comprende anche una piccola cantina al piano scantinato. La realizzazione dell'immobile risale agli anni '66 e quindi con caratteristiche tecniche e costruttive dell'epoca ed è tenuto sufficientemente manutentato. Le scale d'accesso a due rampe al piano risultano in marmo, con il portone di comune accesso al condominio al Piano terra. All'appartamento si accede tramite il scale/corridoio comune di disimpegno e dirimpetto dall'ascensore. L'ingresso porta a un piccolo disimpegno posto antistante il vano cucina. Alla destra è ubicato il vano giorno attualmente suddiviso in un vano utile ed altro accessorio con un tramezzo in cartongesso. Alla sinistra del citato disimpegno si trova un secondo disimpegno che consente l'accesso al vano servizi, a due camere ed un piccolo ripostiglio. In facciata Ovest si trova un terrazzo al quale si accede sia dalla cucina che dal vano giorno e in quella Sud altro similare con accesso da una camera. Le rifiniture consistono in intonaci al civile, pavimenti in piastre di graniglia negli atri e nella zona giorno, prefinito e parquet nelle camere. Il vano bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è fornito dei relativi accessori. Porte interne tamburate, serramenti di finestre e porte/finestre in legno con vetro semplice. Tapparelle/avvolgibili in plastica.

Impianto elettrico sotto traccia come anche le condutture dell'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni, che risulta centralizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 42 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: via Caterina Percoto, 23, piano: S1-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costruzione anni '66

Coerenze: L'immobile costituito da unità ad uso abitazione sita al quinto piano con annessa cantina al piano scantinato, facente parte del fabbricato condominiale insistente sull'area individuata al catasto Terreni nel F.50 con il m.42, Ente Urbano di are 7 e centiare 35, confina a Ovest con l'immobile distinto con il m.41, a Nord con quello distinto con il m.40, mappali dello stesso F.50, a Est con via Caterina Percoto e a Sud con Viale Europa Unita.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 inesistenti.

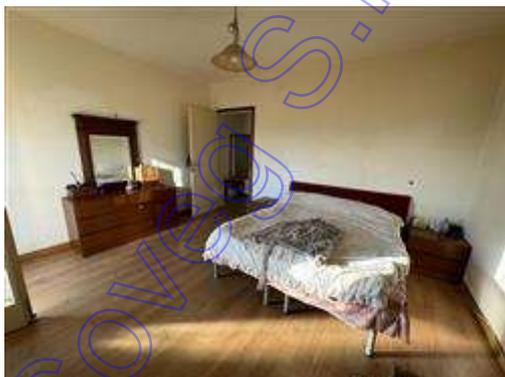
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dalla viabilità principale



Vano divisorio ingresso



Vista camera 1



Vista camera 2

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★

ferrovia

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La classe energetica sopra riportata, risulta dall'Attestazione allegata al contratto di C/V del 14/12/2017.

Delle Strutture:

*fondazioni:* tipo continuo e plinti costruite in cemento armato. non verificabili

*strutture verticali:* costruite in mattoni/telaio in c.a.. non verificabili

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. non verificabili

*scale interne:* a rampa parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è No. non verificabili

*balconi:* costruiti in cemento armato. non verificabili

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

*scale:* centrale con rivestimento in marmo

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle/prefinito\*parquet

nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburato

nella media

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato

nella media

*infissi esterni:* Finestre e Porte finestre realizzati in legno e vetro semplice

nella media

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

nella media

CLASSE ENERGETICA:

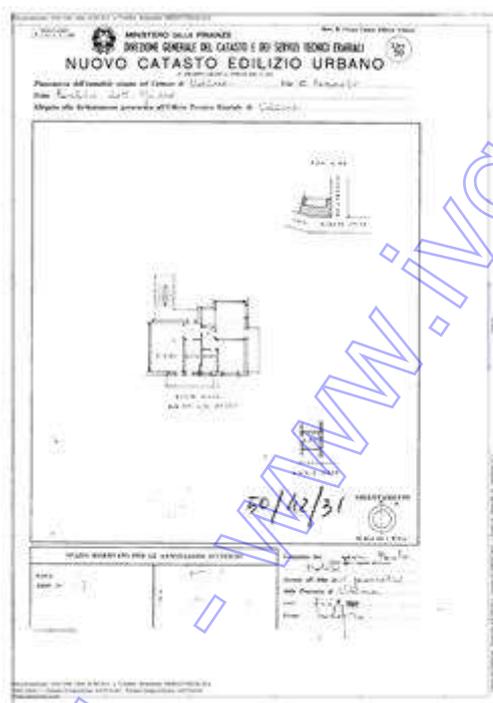


CONSISTENZA:

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  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento   | 84,00         | x | 100 %  | = | 84,00        |
| Terrazze       | 13,00         | x | 35 %   | = | 4,55         |
| cantina        | 5,00          | x | 50 %   | = | 2,50         |
| <b>Totale:</b> | <b>102,00</b> |   |        |   | <b>91,05</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 semestre 1 e comparandole con il prezzo pattuito nel contratto di c/v per l'acquisto dell'immobile. Per quanto sinteticamente premesso e, in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dello stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, dell'ubicazione e dell'esposizione, viene attribuito il valore di €.850/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $91,05 \times 850,00 = 77.392,50$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 77.392,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.392,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 semestre 1 e comparandole con il prezzo pattuito nel contratto di c/v per l'acquisto dell'immobile. Per quanto sinteticamente premesso e, in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dello stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, dell'ubicazione e dell'esposizione, viene attribuito il valore di € 850/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Tabelle OMI

### 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 | 91,05       | 0,00            | 77.392,50          | 77.392,50          |
|    |              |             |                 | <b>77.392,50 €</b> | <b>77.392,50 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 76.692,50

### 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: € 19.173,13

Oneri notari 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: € 5.523,37

Riduzione per arrotondamento: € 46,01

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

**€. 51.950,00**

data 29/03/2024

il tecnico incaricato  
Perito Giovanni Battista DE PRATO



Firmato digitalmente da:  
De Prato Giovanni Battista  
Firmato il 29/03/2024 16:26  
Seriale Certificato: 2419657  
Valido dal 08/05/2023 al 08/05/2026  
InfoCertare - Qualified Electronic Signature CA

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)