



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alberto Del Forno**

CF:DLFLRT68S24L483U

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA NOVARA 17/3

telefono: 0432662000

email: studiodelforno@gmail.com

PEC: alberto.del.forno@gepec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

## LOTTO 1

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

**A**

Appartamento bicamere con cantina e garage facenti parte di un fabbricato in condominio, denominato Condominio Cernaia, ubicato a Udine in via della Cernaia n. 4, così distinto al

**Catasto Fabbricati del comune di Udine:**

**Fg. 51, Map. 197, Sub 7, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Cl. 4, Consistenza vani 5,0, Superficie totale 78 mq., totale escluse aree scoperte mq. 77, Rendita Euro 438,99, Via Della Cernaia n. 4 Interno 7 Piano S1-3.**

**Fg. 51, Map. 197, Sub 25, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Cl. 9, Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 45,45, Via Della Cernaia n. 8, Piano S1.**

Intestazione catastale:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Confini del fabbricato, da Nord, in senso orario: mappali 708-198-strada, altro foglio di mappa (strada comunale).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,76 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.508,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.881,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terze persone in assenza di contratto di

locazione.

Da interrogazioni all'Ufficio anagrafe del comune di Udine, risulta che negli immobili in esecuzione risiedono il sig \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (coniugi).

#### 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 legale** iscritta in data 25/05/2015 RG 11402, RP 1844 in virtù di atto del 21/05/2015 n.954 di repertorio di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Udine, Via Mentana n. 6.

Favore: Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Udine, Via Mentana n. 6.

Contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in Nigeria il 26/09/1967

Importo ipoteca: € 35.385,97

Importo legale: € 70.771,94

Beni: Immobili in Udine via della Cernaia, distinti al catasto fabbricati al Foglio 51 particella 197 sub 7-25 per la quota di 1/2 di proprietà.

**Ipoteca in rinnovazione R.G. 26096 R.P. 3936 del 20/09/2022** in virtù di atto del Notaio Perluigi Comelli di Udine, del 30/10/2002 rep. 29115, di Euro 198.400,00; a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

formalita di riferimento: iscrizione del 31/10/2002 RP 5126. A garanzia della somma di Euro 99.200,00: ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Udine, Via della Cernaia distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 51 particella 197 sub 7-25; di cui i sigg.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono proprietari di 1/2 ciascuno.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento RG 12703 RP 9904 del 24/05/2023**, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine del 24/04/2023 rep. 1036.

Favore: \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobili: in Udine, via della Cernaia, distinti al Catasto Fabbricati Foglio 51 particella 197 sub 7-25, per la quota di 1/2 ciascuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non sussiste trascrizione di fondo patrimoniale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 558,73

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 655,50

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di condominio Barzelogna Roberto (studio Barzelogna amministrazioni), via Vincenzo Manzini 44, Udine.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Relativamente al **Sub 7**: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in comunione di beni per l'intero per atto del notaio Pierluigi Comelli di Udine di data 30/10/2002 repertorio n. 29114, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine il 31/10/2002 ai nn. 31200 RG e n. 22764 RP.

Da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Relativamente al **Sub 25**: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in comunione di beni per l'intero per atto del notaio Pierluigi Comelli di Udine di data 30/10/2002 repertorio n. 29114, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine il 31/10/2002 ai nn. 31201 RG e n. 22765 RP.

Da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Come da atto di provenienza degli esecutati:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in regime di separazione dei beni con

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a UDINE (UD) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Quanto al Sub 7**: per la quota di 1/2 per atto di compravendita del notaio Giovanni Rubini di data 26 marzo 1979, rep. 1414/106 al 498, registrato a Tolmezzo in data 10 aprile 1979, al n. 498, atti privati e trascritto in data 05/04/1979 ai nn. 6657/5466 e per la restante quota di 1/2 per atto di donazione Notaio Bruno Panella del 02/04/1992, Rep. 28976/9624 registrato a Udine in data 16 aprile 1992 al. nn. 2388, atti pubblici ed ivi trascritto in data 3 aprile 1992 ai n. 9043/7228;

**Quanto al Sub 25:** per atto di vendita \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* di data 20 marzo 1987, ai nn. 117664/14382, registrato a Udine in data 07 aprile 1987 al n. 3539 Atti Pubblici, ed ivi trascritto in data 25 marzo 1987 ai nn. 6728/5324.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione in linea di polizia edile N. **542 ED - n. 21250 PG**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso alloggi in via della Cernaia sul mappale 197 del foglio 5, rilasciata il 11/06/1957, agibilità rilasciata il 09/12/1957 con il n. 42857 SAN di protocollo relativamente all'autorimessa Sub 25 e agibilità rilasciata il 23/05/1958 con il n. 15459/12 SAN di protocollo, relativamente all'appartamento Sub 7. Quanto sopra si desume da quanto indicato negli elaborati grafici.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

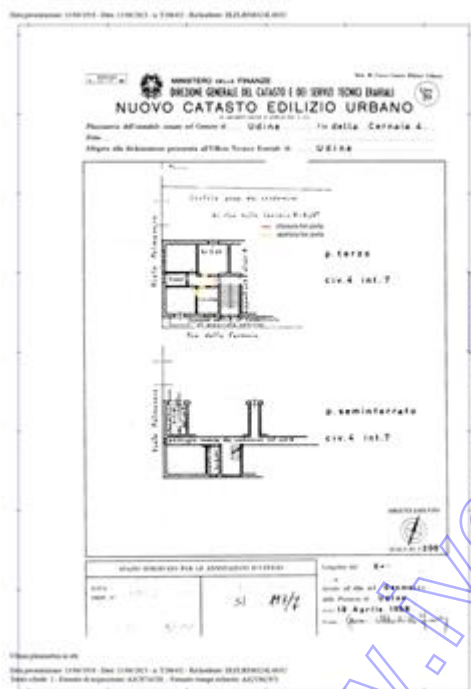
### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: imprecisioni nella disposizione delle porte della cucina e di una camera nonché mancata indicazione di una porta di comunicazione tra cucina e soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastali NCEU, (costi comprensivi di oneri catastali): €1.300,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN UDINE VIA DELLA CERNAIA 4/INT. 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento bicamere con cantina e garage facenti parte di un fabbricato in condominio, denominato Condominio Cernaia, ubicato a Udine in via della Cernaia n. 4, così distinto al

**Catasto Fabbricati del comune di Udine:**

**Fg. 51, Map. 197, Sub 7**, Zona Censuaria 2, Categoria **A/3**, Cl. **4**, Consistenza vani 5,0, Superficie totale 78 mq., totale escluse aree scoperte mq. 77, Rendita Euro 438,99, Via Della Cernaia n. 4 Interno 7 Piano S1-3.

**Fg. 51, Map. 197, Sub 25**, Zona Censuaria 2, **Categoria C/6**, Cl. 9, Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 45,45, Via Della Cernaia n. 8, Piano S1.

Intestazione catastale:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Confini del fabbricato, da Nord, in senso orario: mappali 708-198-strada, altro foglio di mappa (strada comunale).



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

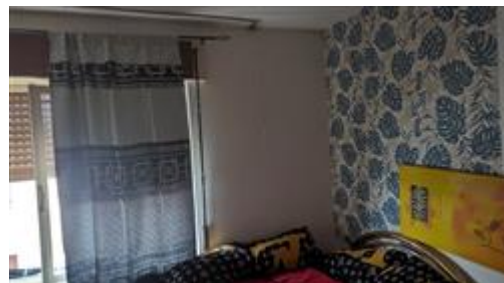
Appartamento bicamere, posto al terzo piano, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, terrazza.

Cantina e garage poste al piano seminterrato.

Le finiture interne dell'appartamento sono di ordinaria fattezza e sono date da pavimentazioni in piastrelle per la zona giorno ed il bagno e parquette per le camere; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le finiture sono quelle originarie, risalenti agli anni sessanta, ed abbisognano di ammodernamenti così come gli impianti.

Il riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas metano.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.



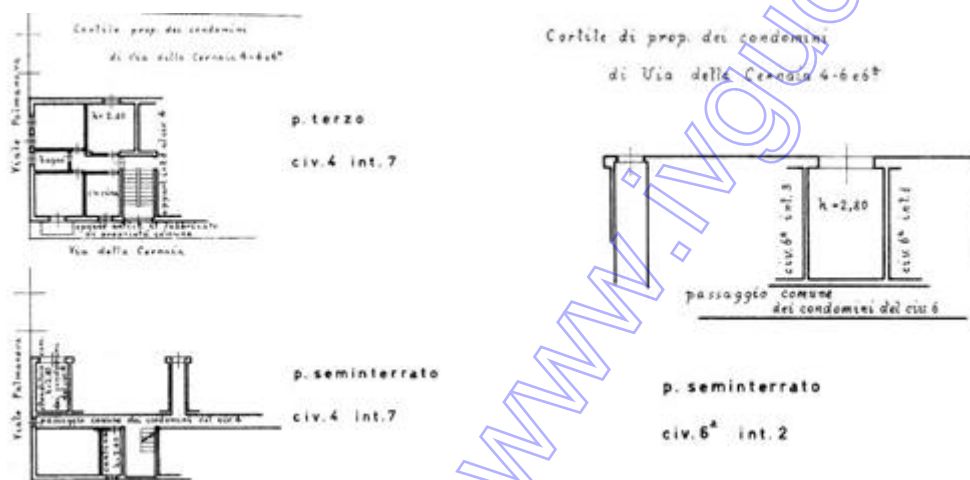
CONSISTENZA:



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	77,00	x	100 %	=	77,00
cantina	5,00	x	40 %	=	2,00
autorimessa	10,20	x	50 %	=	5,10
terrazza	2,20	x	30 %	=	0,66
<b>Totale:</b>	<b>94,40</b>				<b>84,76</b>



## 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: 20/03/2024

Fonte di informazione: Idealista sito web

Descrizione: Quadrilocale al terzo piano

Indirizzo: in via della Cernaia 147

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 20/03/2024  
 Fonte di informazione: idealista  
 Descrizione: quadrilocale al primo piano  
 Indirizzo: Via Marsala  
 Superfici principali e secondarie: 76  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 62.000,00 pari a 815,79 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,76	x	800,00	=	<b>67.808,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 67.808,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 67.808,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

ASSUNZIONI E LIMITI
Il sottoscritto C.T.U. dichiara:
- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a

forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

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	84,76	0,00	67.808,00	67.808,00
				<b>67.808,00 €</b>	<b>67.808,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.508,00**

**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: **€. 16.627,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 49.881,00**  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 16/04/2024

il tecnico incaricato  
Alberto Del Forno

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