



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

I.V.G. COVEG Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Enrico Boscaro

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a GONARS Via M. F. Roussel 12, della superficie commerciale di **195,03** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di tipologia villetta a schiera di testa, inserita in un complesso residenziale di due blocchi di n. 6 + 6 abitazioni, in Comune di Gonars lungo la Via Mario Filippo Roussel laterale della Via Gorizia. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno sottotetto, oltre porticato (posto auto coperto) e piccola area scoperta antistante e altra retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 997 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data della valutazione:	09/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Immobile occupato dalla famiglia del debitore con figli minori e dalla comproprietaria (non esecutata) mentre il debitore non risiede più nell'abitazione in quanto emigrato a Trieste il 25/08/2014 così come dal "Certificato di residenza storico" del 07/12/2023 rilasciato dal Comune di Gonars (vedere allegato).

Non risultano esserci contratti di locazione a favore di terzi come da interrogazione all'AdE con nota di risposta datata 04/12/2023 (vedere allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti sino alla data del 28.03.2024.

Si fa presente che con Decreto di Omologa dd 10.03.2014 n. cron. 897/2014 il Tribunale di Udine pronunciava la separazione consensuale tra i coniugi comproprietari dell'immobile.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI

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 13/08/2007 a firma di notaio F. Conte ai nn. 28326/16576 di repertorio, iscritta il 11/09/2007 a Udine ai nn. 30013/6604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000.

Importo capitale: 180.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in esecuzione Fg 9 p.lla 997

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale ai nn. 45/2023 di repertorio, trascritta il 16/05/2023 a UDINE ai nn. 11973/9328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare Tribunale Udine.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in esecuzione Fg 9 p.lla 997 per la quota di 1/2

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:

Accesso al bene attraverso strada privata ad uso pubblico Via Roussel costituente servitù di transito veicolare e di sottoservizi tecnologici a favore di fondi contermini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VIGE LA CONTINUITA' STORICA DELLE TRASCRIZIONI PRESSO I PUBBLICI UFFICI IMMOBILIARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 13/08/2007), con atto stipulato il 13/08/2007 a firma di notaio F. Conte ai nn. 28325/16575 di repertorio, trascritto il 11/09/2007 a Udine ai nn. 30012/18594.

Il titolo è riferito solamente a Intera lottizzazione su cui verranno eretti i due complessi edilizi a schiera.

Con diritto per servitù di transito come indicato nell'atto di provenienza notaio Conte del 13/08/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2003), con atto stipulato il 12/07/2003 a firma di notaio A. Cevaro ai nn. 30727/12742 di repertorio, trascritto il 04/08/2003 a Udine ai nn. 22562/15692.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Gonars su cui sono eretti i due corpi di fabbrica residenziali

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2003 fino al 13/08/2007), con atto stipulato il 12/07/2003 a firma di notaio B. Cevaro ai nn. 38727/12742 di repertorio, registrato il 17/07/2003 a Udine ai nn. 5715.

Il titolo è riferito solamente a particella di terreno su cui verrà sovracostruito il complesso residenziale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Elencazione atti autorizzativi rilasciati dalla P.A. così come risultante dal "Certificato di commerciabilità" datato 28/11/2023 rilasciato dal Comune di Gonars (vedere allegato).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **C2003012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione 12 unità abitative a schiera, rilasciata il 19/06/2003 con il n. C2003012 di protocollo, agibilità del 07/08/2007.

Il titolo è riferito solamente a Unità abitativa in esecuzione Fg 9 p.lla 997

D.I.A. di variante in corso d'opera N. **C2003012/V1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica di una unità abitativa , presentata il 06/07/2007 con il n. C2003012/V1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità abitativa non in esecuzione al Fg 9 p.lla 898-900

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Normativa di riferimento: Norma UNI 11612:2015 - Audit documentale quale attività finalizzata all'accertamento ed al riscontro tra lo stato di fatto e quello documentale per le prescrizioni normative, con rilevazioni planoaltimetriche "a campione" dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i. e D.P.R. n. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Necessitano le verifiche periodiche alla caldaia, non verificate le certificazioni impiantistiche

BENI IN GONARS VIA M. F. ROUSSEL 12

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a GONARS Via M. F. Roussel 12, della superficie commerciale di **195,03** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di tipologia villetta a schiera di testa, inserita in un complesso residenziale di due blocchi di n. 6 + 6 abitazioni, in Comune di Gonars lungo la Via Mario

Filippo Roussel laterale della Via Gorizia. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno sottotetto, oltre porticato (posto auto coperto) e piccola area scoperta antistante e altra retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 997 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.



Facciata principale fronte strada



Facciata fronte laterale



Facciata posteriore immobile



Veduta complesso edilizio da Via Roussel

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine zona fonte: forMaps di Stimatrix



Immagine dal P.R.G. fonte: sito Comune di Gonars

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villino si compone dei seguenti vani:

PIANO TERRA con soggiorno, cucina, vano scale, disimpegno e bagno, oltre porticato esterno e due giardini;

PIANO PRIMO con disimpegno notte, tre camere e bagno oltre due terrazze;

PIANO SECONDO con unico vano soffitta con due terrazzini.

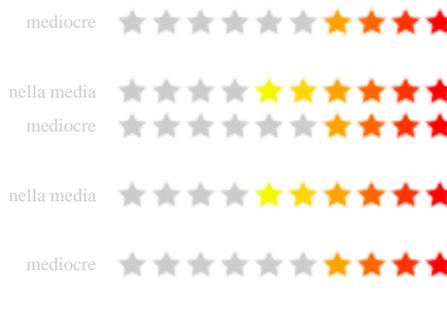
Delle Strutture:

- strutture verticali:* costruite in mista in c.a. e laterizio
- solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
- copertura:* a falde costruita in legno



Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in legno con vetrocamera
- manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto
- infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica zona giorno e parqueti legno zona notte
- protezioni infissi esterni:* anta battente realizzate in legno



Degli Impianti:

- termico:* autonomo con alimentazione in caldaia



murale gas metano i diffusori sono in radiatori acciaio conformità: non verificabile
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non verificabile
idrico: tubazioni sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non verificabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

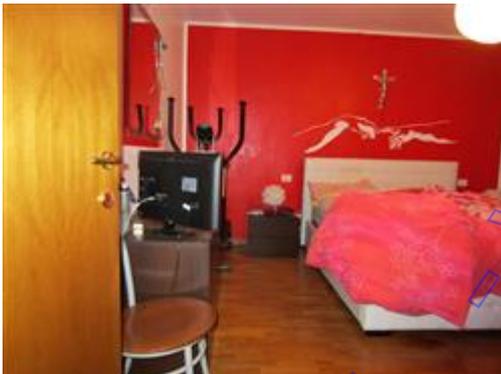
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Veduta vano soggiorno



Veduta zona pranzo



Veduta camere primo piano



Veduta zona sottotetto



Veduta bagno



Veduta area scoperta retro abitazione

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 principale PT e 1P	125,75	x	100 %	=	125,75
Superficie secondaria piano sottotetto	59,50	x	75 %	=	44,63
Superficie accessorie a terrazze	19,60	x	25 %	=	4,90
Superficie accessoria a porticato	25,50	x	50 %	=	12,75
Superficie area scoperta	140,00	x	5 %	=	7,00
Totale:	370,35				195,03



Planimetria catastale



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento pluriparametrico del Market Comparison Approach (vedere sviluppo in allegato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **216.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 216.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così

come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (**Forced Judicial Value - FJV**) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche

(l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gonars, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate e Borsini FIAIP e FIMAA

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	villetta a schiera laterale	195,02	0,00	216.000,00	108.000,00
				216.000,00 €	108.000,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 16.200,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in esame non risulta comodamente divisibile in due porzioni di uguale valore ed anche la vendita all'asta della sola quota di 1/2 risulterebbe

penalizzante rispetto al possibile ricavato con la vendita dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.800,00

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: €. 22.950,00

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: €. 850,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.000,00

data 09/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Enrico Boscaro