



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 23/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

IVG COVEG srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con Tribù Office 6



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 23/2016

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a UDINE Via Pinerolo 18, frazione Paderno, quartiere Udine Nord, della superficie commerciale di **286,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento di tipologia tricamere e tripli servizi, con taverna e posto auto coperto in proprietà oltre area cortilizia in quota comune con altra u.i. del primo piano, inserito in un fabbricato residenziale bifamiliare a quattro piani fuori terra ed uno interrato realizzato sul finire degli anni Settanta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1892 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 18, piano: S1-T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie catastale 310 mq totali
- foglio 15 particella 1892 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

**A.1**

**posto auto coperto.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1892 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 18, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>286,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 385.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 289.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/05/2024</b>

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

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

I coniugi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno costituito un fondo patrimoniale con atto notaio Giovanna Menazzi di Udine rep. 7590/6069 del 24/10/2012 trascritto a Udine il 06/11/2012 nn. 25729/19059 conferendo l'immobile in oggetto ma con Sentenza n. 491/2023 del Tribunale di Udine pubbl. il 06/06/2023 passata in giudicato, è stata dichiarata l'inefficacia del vincolo patrimoniale sul bene e pertanto non è opponibile alla odierna procedura esecutiva.

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 29/06/2016 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1289/2016 di repertorio, iscritta il 30/06/2016 a Udine ai nn. 15805/2595, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione Fg 15 p.lla 1892 sub. 8 e sub. 10 (entrambi ex sub. 6)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/07/2016 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1791/2016 di repertorio, iscritta il 07/07/2016 a Udine ai nn. 16565/2723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione Fg 15 p.lla 1892 sub. 8 e sub. 10 (entrambi ex sub. 6)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/05/2016 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1844/2016 di repertorio, iscritta il 21/10/2016 a Udine ai nn. 25710/4174, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Udine.

Importo ipoteca: 270.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione Fg 15 p.lla 1892 sub. 8 e sub. 10 (entrambi ex sub. 6)

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

pignoramento, stipulata il 20/01/2017 a firma di Tribunale Udine ai nn. 236 di repertorio, trascritta il 17/02/2017 a Udine ai nn. 3774/2618, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento Tribunale di Udine.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione Fg 15 p.lla 1892 sub. 8 e sub. 10 (entrambi ex sub. 6)

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:

Si richiama quanto riportato nel contratto di acquisto del terreno su cui è stato eretto il fabbricato, dove è precisato che la striscia di terreno lungo il lato nord per una costante larghezza di m. 3,00 è destinata a strada comune privata e pertanto il terreno compravenduto ha diritto di transito sia dalla via Pinerolo che dalla via Tavagnacco e da questa ultima via attraverso i lotti di terreno a ponente del terreno in oggetto.- La striscia di terreno a sud della costante larghezza di m. 4,00 del terreno compravenduto è soggetta alle servitù di transito e acquedotto a favore del fondo limitrofo ex proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .-

Si rammenta l'art. 1117 del c.c. sulle parti comuni indivise del fabbricato bifamiliare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

Non risulta costituito diritto di abitazione.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/11/1975 a firma di notaio C. Squatrito ai nn. 18283 di repertorio, trascritto il 12/11/1975 a Udine ai nn. 16707/13654

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 423 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato uso abitazione, rilasciata il 17/03/1977 con il n. 423 di protocollo, agibilità del 30/07/1979 con il n. 23042/4 SAN. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato residenziale oggi bifamiliare.

Variante in corso d'opera del 22/05/1979

Autorizzazione edilizia N. **1.472/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di straordinaria manutenzione, rilasciata il 20/10/1994 con il n. 1.472/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato residenziale ora bifamiliare

Condono Edilizio N. **1163 G.C.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere edilizie abusivamente eseguite, presentata il 14/03/1986, rilasciata il 10/11/1994 con il n. 1163 G.C. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato residenziale ora bifamiliare

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 residenziale estensiva

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(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**..

Utilizzo improprio di alcuni vani del piano terzo e dell'interrato a scopo residenziale e non di servizio.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(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**..

Si menziona la Circolare n. 2/2010 Agenzia del Territorio in caso di modeste variazioni presenti e non individuate.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Beni intestati al marito dell'odierna esecutata

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

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

L'immobile risulta **conforme**..

Ispezione solo visiva con impianti funzionanti ma con mancanza delle certificazioni di legge.

BENI IN UDINE VIA PINEROLO 18, FRAZIONE PADERNO, QUARTIERE UDINE  
NORD

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE Via Pinerolo 18, frazione Paderno, quartiere Udine Nord, della superficie commerciale di **286,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di un appartamento di tipologia tricamere e tripli servizi, con taverna e posto auto coperto in proprietà oltre area cortilizia in quota comune con altra u.i. del primo piano, inserito in un fabbricato residenziale bifamiliare a quattro piani fuori terra ed uno interrato realizzato sul finire degli anni Settanta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1892 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 18, piano: S1-T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie catastale 310 mq totali
- foglio 15 particella 1892 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Vista fronte principale



Vista fronte laterale

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in esame si sviluppa con i seguenti vani interni:

Piano terra e primo con vano scale di accesso autonomo;

Piano secondo con ingresso dal vano scale, soggiorno con caminetto, cucina, cucinino, disimpegno notte, tre camere, due bagni e cinque terrazze;

Piano terzo (mansarda) dal vano scale in ampio vano mansarda, stanza da lavoro, servizio igienico, terrazza ed una serra;

Piano interrato con vano scale, servizio igienico, taverna con caminetto, due cantine, anti c.t. e centrale termica.

Area scoperta circostante a giardino e zone transito veicolare, lotto di circa 650,00 mq catastali, area in uso comune con sub. 9 e sub. 11, presenza di pozzetti e linee tubazioni interrate con destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del c.c.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in misto cemento armato e laterizio



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



*copertura:* a falde costruita in misto in latero-cemento



*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco al civile e tinteggiatura



*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in



legno con vetrocamera

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet di legno verniciato

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*gas*: sottotraccia per fornelli cucina con alimentazione a metano conformità: certificazioni non presenti. Tubazioni di vecchia data

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*termico*: tubazioni sottotraccia ed a vista con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: certificazioni non presenti. Tubazioni di vecchia datazione.

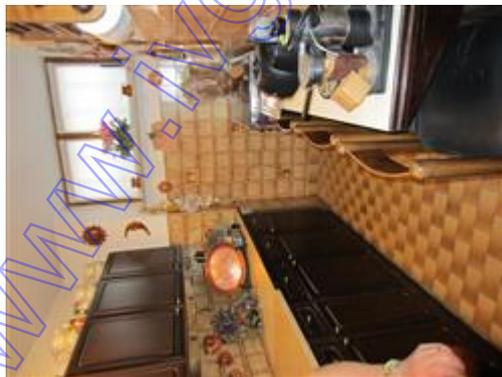
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*idrico*: con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: certificazioni non presenti. Tubazioni in comune con altra u.i.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



Veduta soggiorno secondo piano



Veduta cucina secondo piano



Veduta camera secondo piano



Veduta camera matrimoniale secondo piano



Veduta mansarda terzo piano



Veduta taverna piano interrato

CONSISTENZA:

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

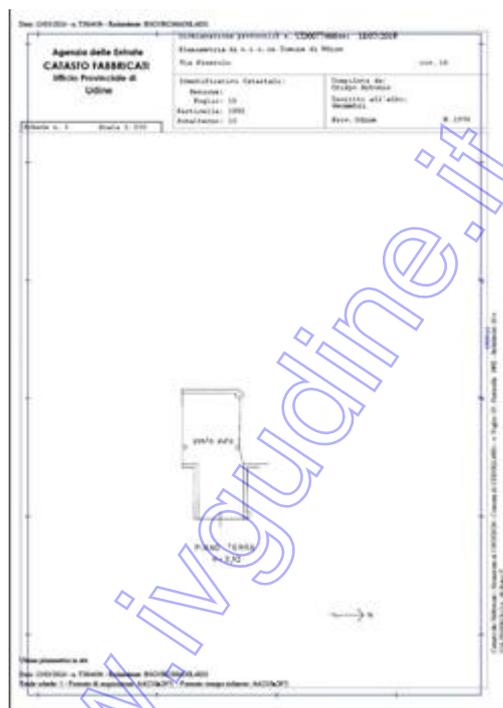
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale 2° piano	135,00	x	100 %	=	135,00
Superficie secondaria 3° piano mansardato	125,00	x	75 %	=	93,75
Superficie secondaria a taverna/cantina	100,00	x	50 %	=	50,00
Terrazze e balconi e serra	30,00	x	25 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>390,00</b>				<b>286,25</b>

Coveg S.r.l.



Appartamento sub. 8



Posto auto coperto sub. 10

**ACCESSORI:**

**posto auto coperto.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1892 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 18, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>25,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere tabella allegata con calcoli pluriparametrici metodologia M.C.A.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**385.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 385.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 385.600,00**

## 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 Udine, agenzie: Borsini Agenti FIAIP e FIMAA, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - valori O.M.I.

### 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	286,25	25,00	385.600,00	385.600,00
				<b>385.600,00 €</b>	<b>385.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene oggi pignorato verrà venduto per la quota intera 1/1 in capo agli esecutati Sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pertanto, trattandosi di un alloggio unifamiliare, non risulterebbe comodamente divisibile in due porzioni uguali.

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: €. 385.600,00

**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: €. 96.400,00

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: €. 200,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 289.000,00

data 03/05/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Enrico Boscaro

Coveg S.r.l.