



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO VENIER

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Mario Armellini**

CF:RMLMRA64T10L483K

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17

telefono: 3336365278

email: marioarmellini@geometriudine.com

PEC: mario.armellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CAMPOLONGO TAPOGLIANO piazza Indipendenza 3/A, frazione Campolongo al Torre, della superficie commerciale di **85,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Campolongo Tapogliano frazione Campolongo in piazza Indipendenza n.3/A, a destra dell'edificio in cui hanno sede gli uffici municipali. Trattasi di un appartamento al piano terra inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno. Quali pertinenze l'unità possiede due aree esterne adibite a giardino, una verso est (anteriore) e una verso ovest (posteriore), in una delle quali è stata installata (in edilizia libera art.16 L.R. 19/2009) una piccola casetta prefabbricata in legno ad uso deposito attrezzi. Un posto auto di pertinenza, il sub.16, è stato inglobato nell'area scoperta posta a ovest e pertanto fa parte del giardino. L'altro posto auto di pertinenza non è identificato sul terreno. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. In generale anche l'unità si presenta in ottime condizioni, con serramenti esterni in legno con vetrocamera e pavimenti in piastrelle (parquet nella camera). L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale può ritenersi buona avendo aperture su tre lati; il bagno risulta fornito della normale dotazione di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno A. Identificazione catastale:

- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 15 partita tavolare 545 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 1 partita tavolare 531 web, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a ovest anche con il sub.16
- C.C. Campolongo particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 16 partita tavolare 546 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a est e a nord anche con il sub.1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,95 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:	€. 92.545,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Data della valutazione:	27/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile risulta essere l'abitazione di residenza dell'esecutato e di sua moglie, la quale però non risulta avere la residenza nell'appartamento.

## 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 27/07/2006 a firma di notaio Andrioli rep. 63256/16814 , intavolata il 22/08/2006 a Cervignano del Friuli G.N. 1782/2006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 350.000.

Durata ipoteca: 360 mesi

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 31/01/2017 a Cervignano del Friuli G.N. 202/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 288.912,62.

Importo capitale: 144.456,31

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

pignoramento, stipulata il 01/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine cron. 1798 , intavolata il 20/06/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1633/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

Somma precettata € 178.300,29

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione

## **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 prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 €).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risulta rispettato il principio di continuità delle intavolazioni.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2001), con atto stipulato il 10/05/2001 a firma di Segretario Comunale G.N. 572 rep. di repertorio, intavolato il 01/03/2002 a Cervignano del Friuli G.N. 298/2002.

Il titolo è riferito solamente a particelle 69/2-70/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2001), con atto stipulato il 26/06/2001 a firma di notaio Grimaldi G.N. 38786 rep. di repertorio, intavolato il 26/07/2001 a Cervignano del Friuli G.N. 1098/2001.

Il titolo è riferito solamente a particelle 69/29-70/5

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/1993 fino al 26/06/2001), registrato il 07/10/1993 a Cervignano del Friuli G.N. n.80 vol.163.

Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 26/06/2001), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di notaio Armerio Germano G.N. 44041 rep. di repertorio, intavolato il 26/11/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1963/1999.

Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 26/06/2001), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di notaio Armerio Germano G.N. 44041 rep. di repertorio, intavolato il 26/11/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1963/1999.

Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

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

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

Concessione edilizia di variante **N. C.E. 10/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 27/07/2002 con il n. C.E. 10/02 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 2/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 07/03/2002 con il n. C.E. 2/02 di protocollo

Concessione edilizia di variante **N. C.E. 1253/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 22/03/2006 con il n. C.E. 1253/06 di protocollo, agibilità del 05/12/2023 con il n. 4465/2601-2024 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia di variante **N. C.E. 1202/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 24/01/2005 con il n. C.E. 1202/04 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 residenziale di conservazione ambientale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 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.

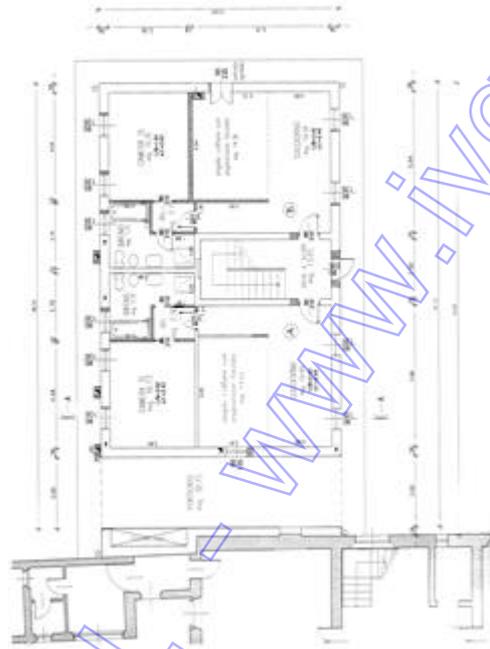
La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione

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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



*elaborato comunale*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

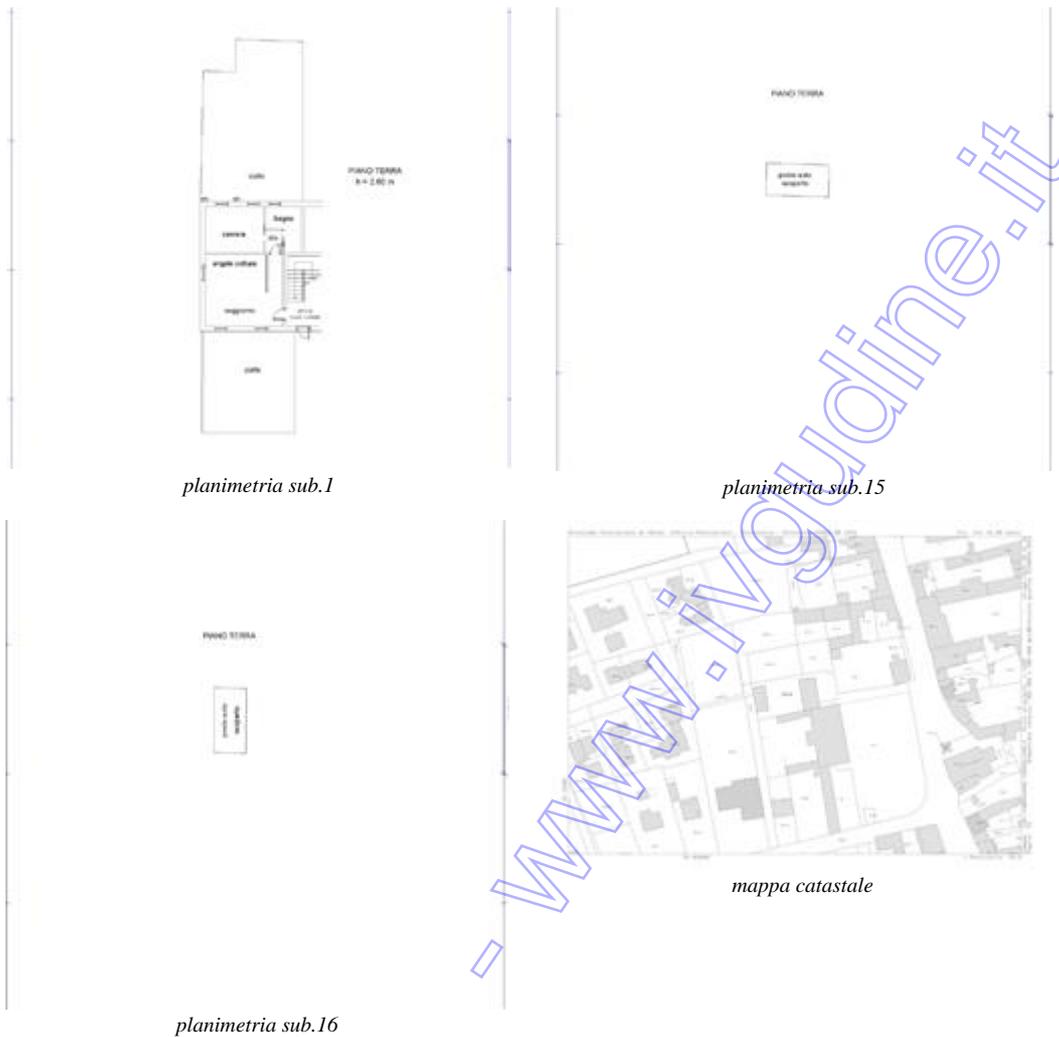
Sono state rilevate le seguenti difformità: deposito attrezzi esterno non censito con mappa da aggiornare, presenza di una parete interna che invece risulta demolita

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per aggiornamento mappa e planimetria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPOLONGO TAPOGLIANO PIAZZA INDIPENDENZA 3/A, FRAZIONE  
CAMPOLONGO AL TORRE  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAMPOLONGO TAPOGLIANO piazza Indipendenza 3/A, frazione Campolongo

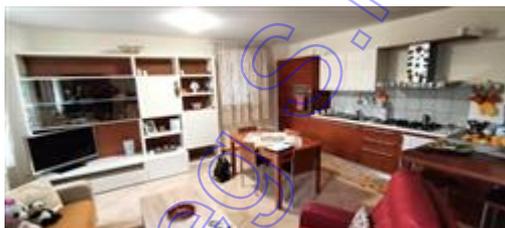
al Torre, della superficie commerciale di **85,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Campolongo Tapogliano frazione Campolongo in piazza Indipendenza n.3/A, a destra dell'edificio in cui hanno sede gli uffici municipali. Trattasi di un appartamento al piano terra inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno. Quali pertinenze l'unità possiede due aree esterne adibite a giardino, una verso est (anteriore) e una verso ovest (posteriore), in una delle quali è stata installata (in edilizia libera art.16 L.R. 19/2009) una piccola casetta prefabbricata in legno ad uso deposito attrezzi. Un posto auto di pertinenza, il sub.16, è stato inglobato nell'area scoperta posta a ovest e pertanto fa parte del giardino. L'altro posto auto di pertinenza non è identificato sul terreno. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. In generale anche l'unità si presenta in ottime condizioni, con serramenti esterni in legno con vetrocamera e pavimenti in piastrelle (parquet nella camera). L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale può ritenersi buona avendo aperture su tre lati; il bagno risulta fornito della normale dotazione di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno A. Identificazione catastale:

- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 15 partita tavolare 545 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 1 partita tavolare 531 web, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a ovest anche con il sub.16
- C.C. Campolongo particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 16 partita tavolare 546 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a est e a nord anche con il sub.1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.



soggiorno con angolo cottura



soggiorno



camera da letto



bagno



*bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.



*vista da piazza Indipendenza*



*vista da piazza Indipendenza*



*vista dal retro*



*corpo autorimesse sul retro*



*vista dal retro*



*accesso dal retro*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



*giardino anteriore*



*giardino posteriore con deposito attrezzi e posto auto inglobato*

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	71,00	x	100 %	=	71,00
giardino anteriore (est)	55,00	x	5 %	=	2,75
giardino posteriore (ovest)	80,00	x	5 %	=	4,00
casetta attrezzi in legno	10,00	x	30 %	=	3,00
posto auto scoperto (inglobato nel giardino)	13,00	x	20 %	=	2,60
posto auto scoperto	13,00	x	20 %	=	2,60
<b>Totale:</b>	<b>242,00</b>				<b>85,95</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: 28/03/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: corso A. Volta

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.338,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 1.205,08 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: appartamento al secondo piano ed autorimessa sub.6-8

Indirizzo: stessa palazzina

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: appartamento al piano terra, autorimessa e posto auto scoperto sub.2-11-13

Indirizzo: stessa palazzina

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.206,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: borsino immobiliare FIMAA

Descrizione: appartamento ottime condizioni

Indirizzo: Campolongo al Torre

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: osservatorio OMI agenzia entrate

Descrizione: appartamento ottime condizioni

Indirizzo: Campolongo al Torre

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono state desunte dal progetto architettonico allegato alla concessione edilizia comunale e dalle planimetrie catastali. Tra le osservazioni di mercato rilevate si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,95	x	1.100,00	=	<b>94.545,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 94.545,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 94.545,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di ufficio tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Campolongo Tapogliano, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, atti notarili comparabili

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	85,95	0,00	94.545,00	94.545,00
				<b>94.545,00 €</b>	<b>94.545,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.545,00**

### 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: **€. 23.136,25**

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: **€. 408,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CAMPOLONGO TAPOGLIANO Piazza Indipendenza 3/D, frazione Campolongo al Torre, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Campolongo Tapogliano frazione Campolongo in piazza Indipendenza n.3/D, a destra dell'edificio in cui hanno sede gli uffici municipali. Trattasi di un appartamento al primo piano inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere da letto e un bagno. Quali pertinenze l'unità possiede un'autorimessa con annessa piccola area scoperta e un posto auto scoperto non identificato sul terreno. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. In generale anche l'unità si presenta in ottime condizioni, con serramenti esterni in legno con vetrocamera e pavimenti in piastrelle (parquet nelle camere). L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale può ritenersi buona avendo aperture su tre lati; il bagno risulta fornito della normale dotazione di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno D. Identificazione catastale:

- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 4 partita tavolare 537 web, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a sud anche con il sub.3
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 12 partita tavolare 543 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord ed est con spazi condominiali, sud con sub.11, ovest con mapp.69/50
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 14 partita tavolare 544 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**98,40 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:	€. 118.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.500,00
Data della valutazione:	27/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo comodato gratuito, stipulato il 11/10/2019, con scadenza il 31/12/2050, registrato il 21/10/2019 a Cervignano ai nn. 1758 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Trattasi di un contratto di comodato gratuito a favore della figlia che vi abita con la sua famiglia. Il contratto non ha scadenza avendo durata illimitata ma non sarà opponibile all'aggiudicatario.

### 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 27/07/2006 a firma di notaio Andrioli rep. 63256/16814 , intavolata il 22/08/2006 a Cervignano del Friuli G.N. 1782/2006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 350.000.

Durata ipoteca: 360 mesi

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 31/01/2017 a Cervignano del Friuli G.N. 202/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 288.912,62.

Importo capitale: 144.456,31

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

pignoramento, stipulata il 01/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine cron. 1798 , intavolata il 20/06/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1633/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

Somma precettata € 178.300,29

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione

## **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 prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 €).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risulta rispettato il principio di continuità delle intavolazioni.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2001), con atto stipulato il 10/05/2001 a firma di Segretario Comunale G.N. 572 rep. di repertorio, intavolato il 01/03/2002 a Cervignano del Friuli G.N. 298/2002.

Il titolo è riferito solamente a particelle 69/2-70/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2001), con atto stipulato il 26/06/2001 a firma di notaio Grimaldi G.N. 38786 rep. di repertorio, intavolato il 26/07/2001 a Cervignano del Friuli G.N. 1098/2001.

Il titolo è riferito solamente a particelle 69/29-70/5

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/1993 fino al 26/06/2001), registrato il 07/10/1993 a Cervignano del Friuli G.N. n.80 vol.163.

Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 26/06/2001), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di notaio Armerio Germano G.N. 44041 rep. di repertorio, intavolato il 26/11/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1963/1999.

Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 26/06/2001), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di notaio Armerio Germano G.N. 44041 rep. di repertorio, intavolato il 26/11/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1963/1999.

Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

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

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

Concessione edilizia di variante **N. C.E. 10/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 27/07/2002 con il n. C.E. 10/02 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 2/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 07/03/2002 con il n. C.E. 2/02 di protocollo

Concessione edilizia di variante **N. C.E. 1253/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 22/03/2006 con il n. C.E. 1253/06 di protocollo, agibilità del 05/12/2023 con il n. 4465/2601-2024 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia di variante **N. C.E. 1202/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 24/01/2005 con il n. C.E. 1202/04 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 residenziale di conservazione ambientale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 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.

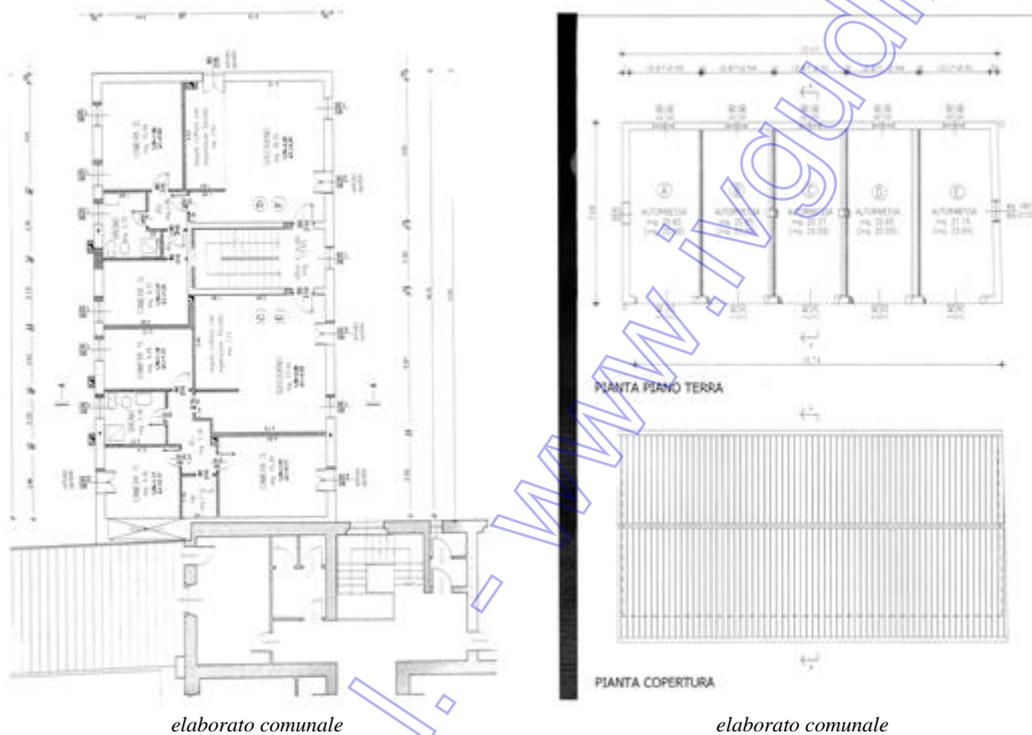
La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione

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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

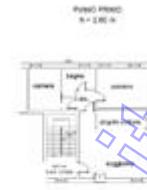


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



mappa catastale



planimetria sub.4



planimetria sub.12



planimetria sub.14

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPOLONGO TAPOGLIANO PIAZZA INDIPENDENZA 3/D, FRAZIONE  
CAMPOLONGO AL TORRE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

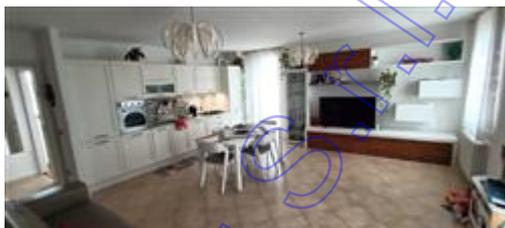
**appartamento** a CAMPOLONGO TAPOGLIANO Piazza Indipendenza 3/D, frazione Campolongo al Torre, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Campolongo Tapogliano frazione Campolongo in piazza Indipendenza n.3/D, a destra dell'edificio in cui hanno sede gli uffici municipali. Trattasi di un appartamento al primo piano inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere da letto e un bagno. Quali pertinenze l'unità possiede un'autorimessa con annessa piccola area scoperta e un posto auto scoperto non identificato sul terreno. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. In generale anche l'unità si presenta in ottime condizioni, con serramenti esterni in legno con vetrocamera e pavimenti in piastrelle (parquet nelle camere). L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale può ritenersi buona avendo aperture su tre lati; il bagno risulta fornito della normale dotazione di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno D. Identificazione catastale:

- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 4 partita tavolare 537 web, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a sud anche con il sub.3
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 12 partita tavolare 543 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord ed est con spazi condominiali, sud con sub.11, ovest con mapp.69/50
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 14 partita tavolare 544 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.



*soggiorno con angolo cottura*



*soggiorno*



*camera matrimoniale*



*cameretta*



*bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.



*vista da piazza Indipendenza*



*vista da piazza Indipendenza*



*vista dal retro*



*corpo autorimesse sul retro*



*vista dal retro*



*accesso dal retro*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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	82,00	x	100 %	=	82,00
autorimessa + area scoperta	28,00	x	50 %	=	14,00
posto auto scoperto	12,00	x	20 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>98,40</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: 28/03/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: corso A. Volta

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.338,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 1.205,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: appartamento al secondo piano ed autorimessa sub.6-8

Indirizzo: stessa palazzina

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: appartamento al piano terra, autorimessa e posto auto scoperto sub.2-11-13

Indirizzo: stessa palazzina

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.206,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: borsino immobiliare FIMAA

Descrizione: appartamento ottime condizioni

Indirizzo: Campolongo al Torre

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: osservatorio OMI agenzia entrate

Descrizione: appartamento ottime condizioni

Indirizzo: Campolongo al Torre

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono state desunte dal progetto architettonico allegato alla concessione edilizia comunale e dalle planimetrie catastali. Tra le osservazioni di mercato rilevate si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €/mq 1.200,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,40 x 1.200,00 = **118.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.080,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di ufficio tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Campolongo Tapogliano, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, atti notarili comparabili

## 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	98,40	0,00	118.080,00	118.080,00
				<b>118.080,00 €</b>	<b>118.080,00 €</b>

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: **€. 118.080,00**

**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 **€. 29.520,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 60,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.500,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2023

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a CAMPOLONGO TAPOGLIANO piazza Indipendenza 3/E, frazione Campolongo al Torre, della superficie commerciale di **103,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Campolongo Tapogliano frazione Campolongo in piazza Indipendenza n.3/E, a destra dell'edificio in cui hanno sede gli uffici municipali. Trattasi di un appartamento al secondo piano inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Quale pertinenza l'unità possiede un'autorimessa al piano terra. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. In generale anche l'unità si presenta in ottime condizioni, con serramenti esterni in legno con vetrocamera e pavimenti in piastrelle (parquet nelle camere). L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale può ritenersi buona; il bagno risulta fornito della normale dotazione di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E. Identificazione catastale:

- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 5 partita tavolare 538 web, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a nord anche con il sub.6
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 9 partita tavolare 542 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord con il sub.10, est con spazi condominiali, sud con sub.8, ovest con mapp.69/9

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,50 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>€. 124.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.000,00</b>

Data della valutazione:

27/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo comodato gratuito, stipulato il 19/09/2019, con scadenza il 31/12/2050, registrato il 19/09/2019 a Cervignano ai nn. 1609 ( il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Trattasi di un contratto di comodato gratuito a favore del figlio (non risulta residente) che vi abita con la compagna. Il contratto non ha scadenza avendo durata illimitata ma non sarà opponibile all'aggiudicatario.

### 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 27/07/2006 a firma di notaio Andrioli rep. 63256/16814 , intavolata il 22/08/2006 a Cervignano del Friuli G.N. 1782/2006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 350.000.

Durata ipoteca: 360 mesi

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 31/01/2017 a Cervignano del Friuli G.N. 202/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 288.912,62.

Importo capitale: 144.456,31

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

pignoramento, stipulata il 01/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine cron. 1798 , intavolata il 20/06/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1633/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

Somma precettata € 178.300,29

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima  
non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa € 1.000).	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Risulta rispettato il principio di continuità delle intavolazioni.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2001), con atto stipulato il 10/05/2001 a firma di Segretario Comunale G.N. 572 rep. di repertorio, intavolato il 01/03/2002 a Cervignano del Friuli G.N. 298/2002.  
Il titolo è riferito solamente a particelle 69/2-70/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2001), con atto stipulato il 26/06/2001 a firma di notaio Grimaldi G.N. 38786 rep. di repertorio, intavolato il 26/07/2001 a Cervignano del Friuli G.N. 1098/2001.  
Il titolo è riferito solamente a particelle 69/29-70/5

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/04/1993 fino al 26/06/2001), registrato il 07/10/1993 a Cervignano del Friuli G.N. n.80 vol.163.  
Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 26/06/2001), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di notaio Armerio Germano G.N. 44041 rep. di repertorio, intavolato il 26/11/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1963/1999.  
Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 26/06/2001), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di notaio Armerio Germano G.N. 44041 rep. di repertorio, intavolato il 26/11/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1963/1999.  
Il titolo è riferito solamente a particelle 70/5-69/29

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

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

Concessione edilizia di variante **N. C.E. 10/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 27/07/2002 con il n. C.E. 10/02 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 2/02** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 07/03/2002 con il n. C.E. 2/02 di protocollo

Concessione edilizia di variante **N. C.E. 1253/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 22/03/2006 con il n. C.E. 1253/06 di protocollo, agibilità del 05/12/2023 con il n. 4465/2601-2024 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia di variante **N. C.E. 1202/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 24/01/2005 con il n. C.E. 1202/04 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 residenziale di conservazione ambientale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 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.

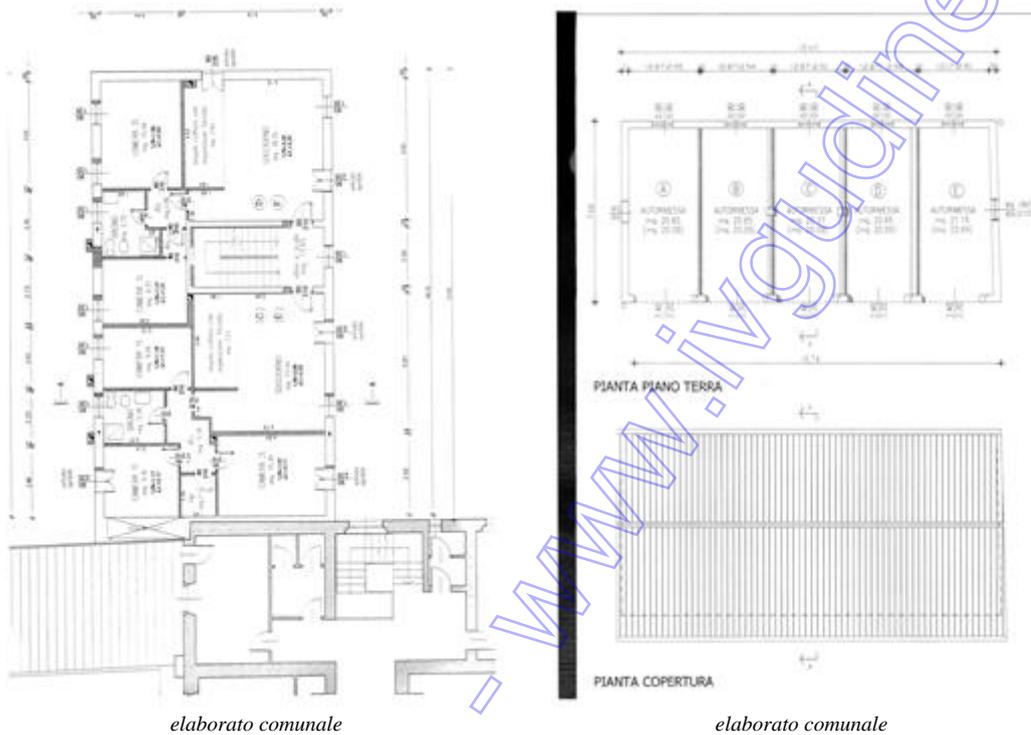
Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

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.

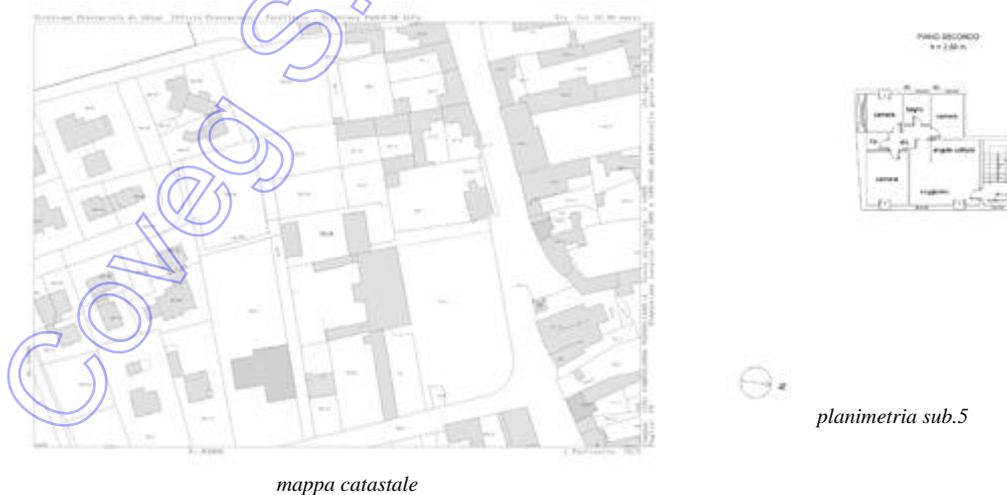
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPOLONGO TAPOGLIANO PIAZZA INDIPENDENZA 3/E, FRAZIONE  
CAMPOLONGO AL TORRE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAMPOLONGO TAPOGLIANO piazza Indipendenza 3/E, frazione Campolongo al Torre, della superficie commerciale di **103,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Campolongo Tapogliano frazione Campolongo in piazza Indipendenza n.3/E, a destra dell'edificio in cui hanno sede gli uffici municipali. Trattasi di un appartamento al secondo piano inserito in una palazzina di tipo condominiale a tre piani fuori terra. L'unità residenziale in questione è suddivisa in vani a uso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Quale pertinenza l'unità possiede un'autorimessa al piano terra. La struttura del fabbricato, risalente all'anno 2009, è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in ottime condizioni e con buone finiture. In generale anche l'unità si presenta in ottime condizioni, con serramenti esterni in legno con vetrocamera e pavimenti in piastrelle (parquet

nelle camere). L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale può ritenersi buona; il bagno risulta fornito della normale dotazione di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno E. Identificazione catastale:

- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 5 partita tavolare 538 web, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: su tutti i lati con spazi condominiali, a nord anche con il sub.6
- C.C. Campolongo al Torre particella edificiale 70/5 foglio A/10 sub. 9 partita tavolare 542 web, zona censuaria 1, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Piazza Indipendenza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord con il sub.10, est con spazi condominiali, sud con sub.8, ovest con mapp.69/9

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.



soggiorno



soggiorno



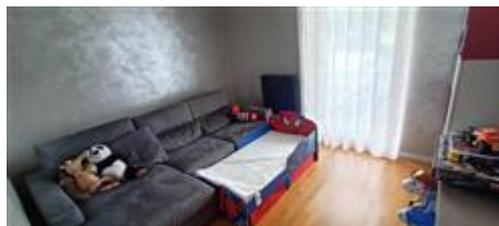
bagno



camera 2



camera matrimoniale



camera 3

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.



vista da piazza Indipendenza



vista da piazza Indipendenza



vista dal retro



corpo autorimesse sul retro



vista dal retro



accesso dal retro

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



autorimessa

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	92,00	x	100 %	=	92,00
autorimessa	23,00	x	50 %	=	11,50

<b>Totale:</b>	<b>115,00</b>	<b>103,50</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: 28/03/2024

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: appartamento

Indirizzo: corso A. Volta

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.338,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 1.205,08 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: appartamento al secondo piano ed autorimessa sub.6-8

Indirizzo: stessa palazzina

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: appartamento al piano terra, autorimessa e posto auto scoperto sub.2-11-13

Indirizzo: stessa palazzina

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.206,19 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024  
Fonte di informazione: borsino immobiliare FIMAA  
Descrizione: appartamento ottime condizioni  
Indirizzo: Campolongo al Torre  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/03/2024  
Fonte di informazione: osservatorio OMI agenzia entrate  
Descrizione: appartamento ottime condizioni  
Indirizzo: Campolongo al Torre  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono state desunte dal progetto architettonico allegato alla concessione edilizia comunale e dalle planimetrie catastali. Tra le osservazioni di mercato rilevate si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €/mq 1.200,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,50 x 1.200,00 = **124.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.200,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Cervignano, conservatoria dei registri immobiliari di ufficio tavolare di Cervignano, ufficio tecnico di Campolongo Tapogliano, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, atti notarili comparabili

## 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	103,50	0,00	124.200,00	124.200,00
				<b>124.200,00 €</b>	<b>124.200,00 €</b>

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: **€. 124.200,00****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: **€. 31.050,00**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: **€. 150,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.000,00**

data 27/05/2024

il tecnico incaricato  
geom. Mario Armellini