



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alberto Del Forno

CF:DLFLRT68S24L483U

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

telefono: 0432662000

email: studiodelforno@gmail.com

PEC: alberto.del.forno@gepec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento tricamere al primo piano** a GONARS Via vittorio Veneto 87, della superficie commerciale di **103,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in condominio che comprende quanto in esecuzione è eretto su tre piani fuori terra ed è ubicato in comune di Gonars, via Vittorio Veneto 87 è definito da caratteristiche costruttive proprie del periodo di realizzo. L'edificio risulta in buone condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, via Vittorio Veneto, mappali 114, 1060, 701, 699.
Superficie catastale totale: 104 m², Totale escluse aree scoperte 100 m²

A.1

Autorimessa esterna

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 699 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq., indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, mappali 113, 701.
Superficie catastale 18 mq, superficie catastale totale 19 mq.

L'unità dovrà essere oggetto di demolizione pertanto se ne valuterà unicamente l'area di risulta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.000,00

Data della valutazione:

27/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non è emersa la sussistenza di un fondo patrimoniale a carico degli immobili oggetto di esecuzione.

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:

Iscrizione nn. 32557/6526 del 10/10/2005, nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Cirotta Vincenzo, in data 06/10/2005 rep.n. 32374/9048.

Favore: di *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ***
DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , *** DATO
OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Importo capitale euro 136.800,00

Importo totale euro 273.600,00

Durata anni 25

Iscrizione nn. 12667/2030 del 27/05/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo concesso con atto di Equitalia Nord in data 26/05/2016 n.rep. 1361/11516.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Importo capitale *** DATO OSCURATO *** euro 49.972,41

Importo totale euro 99.944,82

Grava su: Quota 1/2 Piena Proprietà GONARS (UD), NCEU Foglio 8 Particella 113 Sub. 7. Quota 1/2 Piena Proprietà GONARS (UD), NCEU Foglio 8 Particella 699.

Iscrizione nn 9551/1295 del 08/04/2019, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo concesso con atto di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 05/04/2019 n.rep. 2291/11519.

Favore *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***

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

Importo capitale: euro 49.972,41

importo totale: euro 99.944,82

Grava su: Quota 1/2 Piena Proprietà GONARS (UD), NCEU Foglio 8 Particella 113 Sub. 7. Quota 1/2 Piena Proprietà GONARS (UD), NCEU Foglio 8 Particella 699.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn 18464/14364 del 21/07/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 01/06/2023 n.rep. 1799.

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

Contro: *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non è emersa la sussistenza di un fondo patrimoniale a carico degli immobili oggetto di esecuzione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 370,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 290,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come da informazioni ricevute dall'Amministratore protempore del condominio, si riporta quanto segue:

1) Importo annuo 2023/2024 preventivato

Per *** DATO OSCURATO *** € 370,03 suddiviso in tre rate non ancora pagate (1 rata del 22.12.2023, 2 rata del 28.02.2024, 3 rata del 30.05.2024). Si precisa che il consuntivo effettivo 2024 per tutti i condomini potrà essere calcolato a fine anno fiscale del condominio che sarà a fine settembre 2024.

2) Spese straordinarie già approvate in assemblea:

Le spese straordinarie approvate riguardano le spese tecniche di affidamento incarico a tecnico per ricalcolo millesimi condominiali, causa presenza di errori evidenti sui millesimi di alcune proprietà. Queste spese per i nuovi millesimi, devono ancora essere pagate al tecnico incaricato e verranno suddivisi considerando i nuovi millesimi corretti. Si precisa che in base agli attuali millesimi forniti dall'amministratore dei *** DATO OSCURATO *** l'importo di spettanza della revisione del calcolo dei millesimi condominiali è di circa € 290,00.

La spesa totale per il Condominio è di € 2.677,50.

3) Salvo le spese condominiali dell'anno in corso 2023-2024, indicate sopra, risulta tutto pagato.

L'amministratore per conoscenza segnala l'abuso che riguarda il Map. 699 (autorimessa) e rileva che la questione non è stata affrontata con i *** DATO OSCURATO *** in quanto gli stessi sono mai presenti alle assemblee.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà in virtù di atto di compravendita al rogito del notaio Cirola Vincenzo da Cervignano del Friuli (UD) in data 06/10/2005 rep. n. 32373/9047 e trascritto il 10/10/2005 ai n.ri 32555/22106 da potere di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (Fg. 8 Map. 699) e *** DATO OSCURATO *** (Fg. 8 Map. 113 Sub 7).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Fg. 8 Map. 113 Sub. 7

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** proprieta' 1/1, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Cirola Vincenzo da Udine in data 27/07/1995 n.rep. 5629/1192 e trascritto il 09/08/1995 ai n.ri 16578/11917 da potere di *** DATO OSCURATO ***

Fg. 8 Map. 699

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il 25/09/1967 a GONARS (UD) C.F. *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Tremonti Marino da Udine in data 09/09/1991 n.rep. 32995/10699 e trascritto il 16/09/1991 ai n.ri 19579/14414 da potere di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA EDILIZIA N. C90052 Prot. 6864/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di f.esist, mediante demolizione e ricostruzione per ricavare 6 alloggi e 2 negozi e demolizione accessori, rilasciata il 04/06/1991.

VARIANTE N. C90052/V1-Prot 6307/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edificio esistente uso alloggi e 2 negozi ad ampliamento dello stesso sull'area di pertinenza urbanistica, rilasciata il 13/07/1993.

CONCESSIONE C94042-Prot. 6511/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento e variante ai lavori di ristrutturazione edificio uso alloggi ,sull'area di pertinenza urbanistica, rilasciata il 01/12/1994.

LICENZA DI AGIBILITA' PRATICA C90052 N. 95/0000002, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** il 23/05/1995.

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'autorimessa eretta sul mappale 699. Nell'atto di provenienza all'art. 14 viene riportato che la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Da una verifica presso l' Agenzia del Territorio il fabbricato accessorio sul mappale 699 risultava già riportato nella mappa d'impianto alla data del 01/08/1956.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

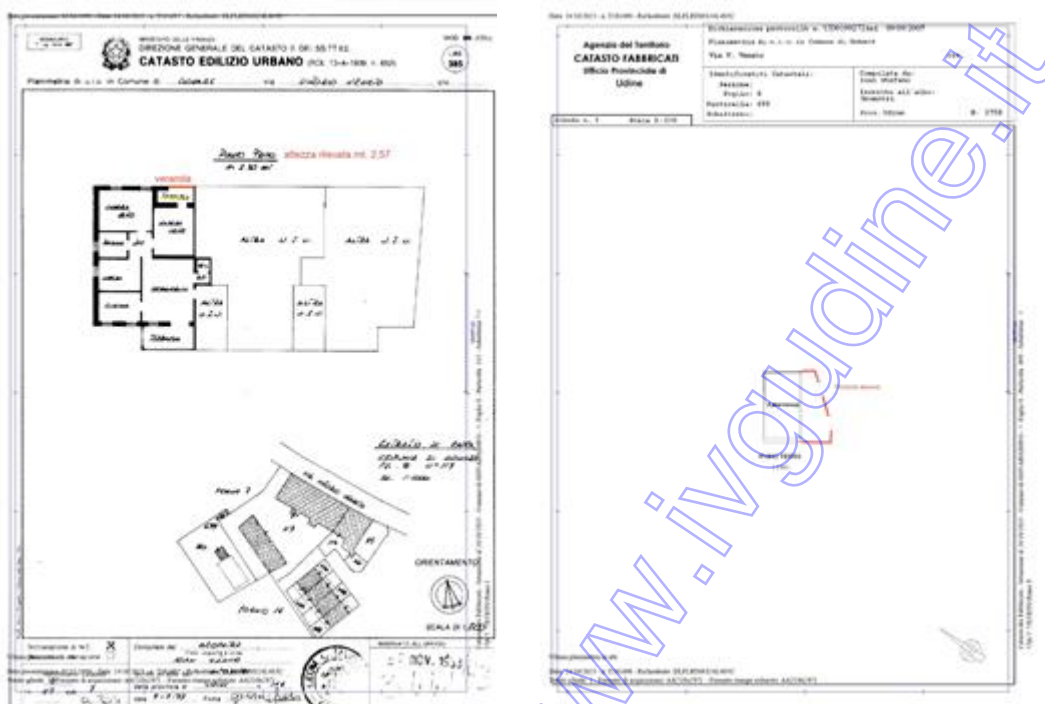
Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda l'appartamento all'altezza interna rilevata e pari a mt. 2,57 mentre quella indicata in progetto è pari a mt. 2,70. **Per quanto riguarda il garage eretto sul mappale 699, si rileva un ampliamento non autorizzato sul mappale 113 di proprietà condominiale;** di tale questione ne è a conoscenza anche l'amministratore del condominio, come riportato nella mail inviata al sottoscritto il giorno 4 giugno 2004.

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

Costi di regolarizzazione:

- per quanto riguarda l'appartamento: presentazione di CILA in sanatoria, comprensiva di oneri, sanzioni e spese tecniche: € 1.500,00;
- relativamente al garage, tenuto conto degli aspetti strutturali si ritiene che la demolizione parziale della parte abusiva pregiudichi la stabilità della parte rimanente dell'autorimessa insistente sul mappale 699, il che comporterebbe l'esecuzione di rilevanti opere edili/strutturali e pratiche strutturali di adeguamento sismico. Pertanto risulta economicamente più conveniente demolire l'intero manufatto. Prima dell'intervento è necessario ottenere l'assenso del condominio per la demolizione della parte abusiva sul mappale 113. I costi

previsti, comprenderanno: spese tecniche, opere edili, oneri della sicurezza, oneri per trasporto a discarica del materiale di risulta per un totale di circa € 6.500,00.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'abitazione, nella planimetria catastale non è stata indicata la veranda sul fronte Nord e non risulta coerente l'altezza di piano rispetto a quanto rilevato in loco. Relativamente al garage, considerato quanto già esposto alla sezione difformità edilizie sarà necessario provvedere alla cancellazione sia al Catasto Fabbricati e sia al Catasto Terreni

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

Costi di regolarizzazione:

- Cancellazione dell'unità Fg. 8 Map. 699 (autorimessa esterna) dal Catasto Fabbricati e terreni, variazione della planimetria catastale dell'unità Fg. 8 Map. 113 Sub 7 (appartamento), comprese spese tecniche ed oneri: €2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GONARS VIA VITTORIO VENETO 87

APPARTAMENTO TRICAMERE AL PRIMO PIANO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento tricamere al primo piano a GONARS Via vittorio Veneto 87, della superficie

commerciale di **103,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in condominio che comprende quanto in esecuzione è eretto su tre piani fuori terra ed è ubicato in comune di Gonars, via Vittorio Veneto 87 è definito da caratteristiche costruttive proprie del periodo di realizzo. L'edificio risulta in buone condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, via Vittorio Veneto, mappali 114, 1060, 701, 699.
Superficie catastale totale: 104 m², Totale escluse aree scoperte 100 m²

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. 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'unità abitativa si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un wc, una terrazza ed una veranda. Per quanto riguarda le finiture interne si evidenziano pavimentazione in piastrelle per la zona giorno ed i bagni, pavimento in legno per le camere, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Con riguardo alla finiture esterne si rileva che i serramenti sono in legno, con oscuranti del tipo avvolgibile in pvc bianco.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano; in fase di sopralluogo non è stata rinvenuta la certificazione energetica.

L'accesso al mappale 699, su cui è eretto il garage di pertinenza dell'abitazione, avviene attraverso il lato nord/ovest della corte condominiale (mappale 113).

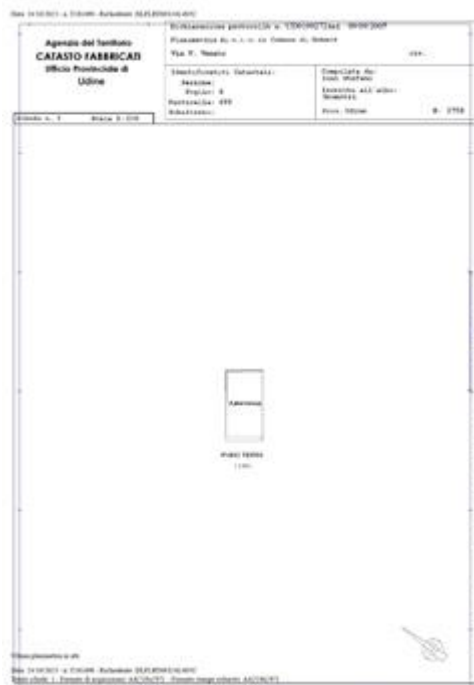


CONSISTENZA:

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
UNITA' ABITATIVA	99,00	x	100 %	=	99,00
Terrazza	8,00	x	30 %	=	2,40
Veranda	5,50	x	40 %	=	2,20
Totale:	112,50				103,60



ACCESSORI:

Autorimessa esterna

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 699 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq., indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, mappali 113, 701.
Superficie catastale 18 mq, superficie catastale totale 19 mq.

L'unità dovrà essere oggetto di demolizione pertanto se ne valuterà unicamente l'area di risulta.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Autorimessa esterna che sarà completamente demolita	18,00	x 25 %	= 4,50
Totale:	18,00		4,50

**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: 18/09/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via don Giovanni Manzoni

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.063,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona Centrale

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 1.030,67 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,60	x	900,00	=	93.240,00
Valore superficie accessori:	4,50	x	900,00	=	4.050,00
					97.290,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.290,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, siti internet e borsini immobiliari.

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 tricamere al primo piano	103,60	4,50	97.290,00	97.290,00
				97.290,00 €	97.290,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.790,00**

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:	€. 21.697,50
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:	€. 92,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00

data 27/09/2024

il tecnico incaricato
Alberto Del Forno

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it