



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

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 26/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE VIA GUARNERIO D'ARTEGNA 47/2, della superficie commerciale di **119,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di un appartamento di tipologia tricamere inserito al secondo piano di un fabbricato condominiale eretto alla fine degli anni Sessanta lungo la Via D'Artegna n. 47 a Udine.

Fabbricato condominiale realizzato dalla "Cooperativa Primavera".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 250 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GUARNERIO D' ARTEGNA n. 47 , piano: S1-2, intestato a (***) DATO OSCURATO(***)
Coerenze: della p.lla 250: a nord con le p.lle 1135 e 1139, a est con la p.lla 1094, a sud con la strada comunale denominata Via Monte San Marco e a ovest con la strada comunale denominata Via Guarnerio D'Artegna.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 250 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 9 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GUARNERIO D' ARTEGNA n. 47 , piano: T, intestato a (***) DATO OSCURATO(***)
Coerenze: della p.lla 250: a nord con le p.lle 1135 e 1139, a est con la p.lla 1094, a sud con la strada comunale denominata Via Monte San Marco e a ovest con la strada comunale denominata Via Guarnerio D'Artegna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.613,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 116.000,00

trova:

Data della valutazione:

12/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

NON RISULTA COSTITUITO UN DIRITTO DI ABITAZIONE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rilevano le accettazioni espressa di eredità in morte di *** DATO OSCURATO*** da parte di *** DATO OS con Trascrizione del 06/09/2023 R.P. 17161/R.G. 22176 e da parte di *** DATO OSCURATO*** con Trascrizione del 02/02/2024 R.P. 2090/R.G. 2698

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 07/01/2010 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 35/2010 di repertorio, iscritta il 08/06/2020 a Conservatoria UDINE ai nn. 1653/11149, a favore di A *** DATO OS contro *** DATO OSCURATO*** derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 35.661,84.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Udine fg. 22 p.lla 250 sub. 3 e 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 147 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Conservatoria UDINE ai nn. 2890/3883, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Udine fg 22 p.lla 250 sub. 3 e 24

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda divisione giudiziale, stipulata il 23/09/2024 a firma di Tribunale UDINE ai nn. 4242 di repertorio, trascritta il 16/10/2024 a Conservatoria UDINE ai nn. 19945/25722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante

da Domanda giudiziale.

La formalità è riferita solamente a Appartamento con cantina e autorimessa in esecuzione Fg 22 p.lla 250 sub. 3 e 24

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.263,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.800,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RISULTA RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO E' STATA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/2014), con atto stipulato il 15/12/2014, registrato il 11/12/2015 a Udine ai nn. 4081/9990, trascritto il 01/06/2016 a Udine ai nn. 9503/13213.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Udine fg. 22 p.la 250 sub. 3 e 24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO (dal 07/02/1978 fino al 15/12/2014), con atto stipulato il 07/02/1978 a firma di notaio Chiumarulo ai nn. 84547/9590 di repertorio, trascritto il 09/03/1978 a Udine ai nn. 4611/5153.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Udine fg. 22 p.la 250 sub. 3 e 24.

Fabbricato della Cooperativa Primavera con agevolazioni Legge n. 60 del 14/02/1963 ex GESCAL poi IACP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Udine:

- l'immobile è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti o risorse pubblici;
- da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Nell'eventualità esistesse una convenzione, essa risulterebbe oramai decaduta secondo l' art. 18 del DPR 380 lettera d): *la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.*

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di Polizia Edile N. **ED 394/1968**, intestata a Cooperativa C.E.I.S. "Primavera", per lavori di costruzione di un fabbricato a uso alloggi in via Monte S. Marco angolo via Guarnerio D'Artegna, rilasciata il 30/08/1968 con il n. ED 394/1968 di protocollo, agibilità del 21/01/1972 con il n. 32900/AA.EE. di protocollo

Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 N. **G.C. 2959 PG 12775**, intestata a ***** DATO OSCURATO*****, per lavori di esecuzione di opere abusive consistenti in trasformazione posto auto in garage, presentata il 28/03/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - RESIDENZIALE INTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona comprende le aree edificate e urbanizzate della città consolidata di impianto contemporaneo e dei borghi storici di matrice rurale. Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto le porosità esistenti. Caratteristiche generali La zona comprende isolati e complessi plurifamiliari caratterizzati prevalentemente da tipologie in linea o a blocco ad alta densità. Strumenti di attuazione In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Indici urbanistici ed edilizi IF 3,5 mc/mq QF 0,50 Area scoperta area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 25% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m H 25,00 m e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento Ds - 6,00 m - 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento - zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto - per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento Dc $\frac{1}{2}$ Hf (con min. 6,00 m) o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione corridoio interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA o riduzione a conformità: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Verifica visiva e con presenza di quadretto salvavita

BENI IN UDINE VIA GUARNERIO D'ARTEGNA 47/2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE VIA GUARNERIO D'ARTEGNA 47/2, della superficie commerciale di **119,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di un appartamento di tipologia tricamere inserito al secondo piano di un fabbricato condominiale eretto alla fine degli anni Sessanta lungo la Via D'Artegna n. 47 a Udine.

Fabbricato condominiale realizzato dalla "Cooperativa Primavera".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 250 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GUARNERIO D' ARTEGNA n. 47 , piano: S1-2, intestato a (***) DATO OSCURATO***)

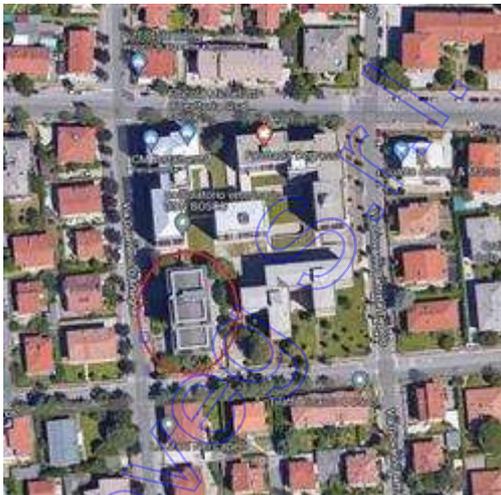
Coerenze: della p.lla 250: a nord con le p.lle 1135 e 1139, a est con la p.lla 1094, a sud con la strada comunale denominata Via Monte San Marco e a ovest con la strada comunale denominata Via Guarnerio D'Artegna.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare da google Maps



Vista satellitare con sovrapposizione mappa catastale da forMaps



Stralcio mappa catastale (fuori scala)

SERVIZI

- farmacie
- supermercato
- scuola per l'infanzia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- pareti esterne:* costruite in misto c.a. e laterizio , il rivestimento è realizzato in laterizio faccia a vista
- pavimentazione interna:* realizzata in parchetti legno
- infissi interni:* anta a battente realizzati in legno e vetro
- infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno
- portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: sbarra chiusura sicurezza
- rivestimento interno:* posto in pareti realizzato in carta da parati



Degli Impianti:

- elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. presente quadretto salvavita magnetotermico
- termico:* autonomo con alimentazione in gas



metano i diffusori sono in radiatori acciaio conformità: non rilevabile. Verifica solo visiva
 idrico: sottotraccia con alimentazione in centralizzata, la rete di distribuzione è realizzata in condominiale conformità: non rilevabile

mediocre



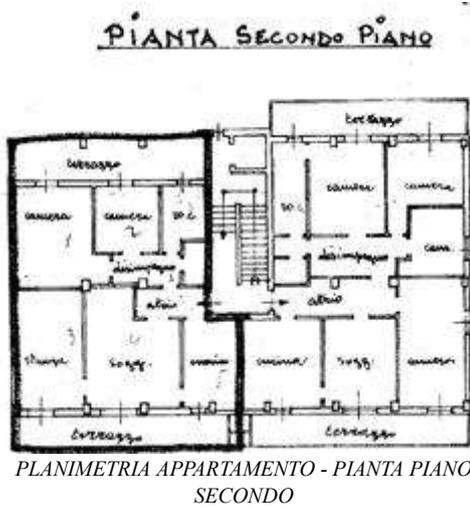
CONSISTENZA:

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
ABITAZIONE	109,00	x	100 %	=	109,00
TERRAZZE	33,50	x	25 %	=	8,38

CANTINA	8,50	x	25 %	=	2,13
Totale:	151,00				119,50



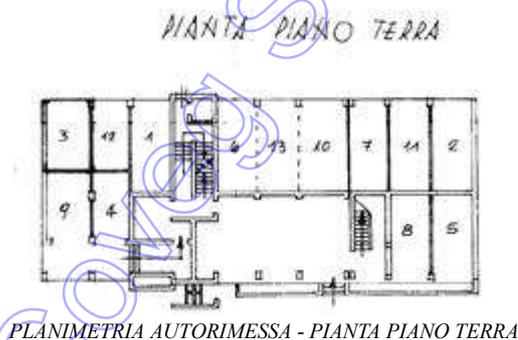
ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 250 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 9 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GUARNERIO D' ARTEGNA n. 47 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO***
Coerenze: della p.lla 250: a nord con le p.lle 1135 e 1139, a est con la p.lla 1094, a sud con la strada comunale denominata Via Monte San Marco e a ovest con la strada comunale denominata Via Guarnerio D'Artegna.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	9,00				4,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI OMI 2021/2 - C1/Semicentrale - ABITAZIONI CIVILI

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Reddito (€/mq x mese) 4,6 - 6,5

FIAIP - OSSERVATORIO IMMOBILIARE FRIULI VENEZIA GIULIA 2021 - PERIFERIA NORD

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Reddito (€/mq x mese) 5,50 - 6,00

F.I.M.A.A. - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE FRIULI VENEZIA GIULIA 2021 - ZONA CHIAVRIS PADERNO

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Reddito (€ x mese) 550-650

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere tabella M.C.A. allegata

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **161.113,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.113,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.113,75**

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 ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, 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, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	119,50	4,50	161.113,75	161.113,75
				161.113,75 €	161.113,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.613,75**

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: **€. 39.653,44**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.800,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 160,31**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.000,00**

data 12/11/2024

il tecnico incaricato
Enrico Boscaro

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