



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

234/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo M. Sala

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PASIAN DI PRATO Via Novara 20, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **75,30** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni ed elevatore elettro-meccanico, facente parte integrante di un complesso condominiale denominato "condominio 2000", posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di un accesso pedonale posto sulla via Novara, parallela alla più centrale via Santa Caterina (SS13). Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

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

- foglio 12 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Novara 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/12/2017 Pratica n. UD0160789 in atti dal 01/12/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15332.1/2017)
Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico attualmente depositato presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali. Con il lati Est e Sud distacchi condominiali ad Ovest con sub. 9 e BCNC sub 57, con il lato Nord con il sub. 7

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,00
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate sezione Territorio ed uffici comunali, sono stati effettuati gli accertamenti attraverso apposito sopralluogo in data 24 luglio 2024, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e dall'inquilino che ha permesso l'ingresso all'immobile, si specifica che i soggetti colpiti dalla procedura espropriativa non erano presenti (il sig. *** DATO OSCURATO *** non si è presentato all'appuntamento e la comproprietaria esecutata sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta irreperibile).

L'unità immobiliare risulta occupata da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 31/10/2023 (rinnovato per altri quattro anni), registrato il 02/01/2020 a Udine ai nn. 11030 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00 annui. Si specifica che detto importo si ritiene congruo rispetto ai prezzi di mercato attuali e quindi opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 07.05.2024

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza, dal P.R.G.C. in vigore e dal regolamento di condominio.

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**, stipulata il 24/10/2007 a firma di Notaio Alberto Piccinini ai nn. 3253/1609 di repertorio, iscritta il 26/10/2007 a Udine ai nn. 34928/7522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 248.500,00.

Importo capitale: Euro 124.250,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2022 a firma di Giudice di Pace Tribunale di Udine ai nn. 1167 di repertorio, iscritta il 14/02/2023 a Udine ai nn. 3703/410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: Euro 6.000,00.

Importo capitale: Euro 3.184,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/04/2024 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3358/11524 di repertorio, iscritta il 12/04/2024 a Udine ai nn. 9261/1173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 259.122,06.

Importo capitale: Euro 129.561,03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 08/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 3473 di repertorio, trascritto il 15/11/2023 a Udine ai nn. 28369/21894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.660,22
Millesimi condominiali:	22/1000
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio risulta amministrato dalla società * DATO OSCURATO *** . Si evidenzia che le spese condominiali da addebitarsi all'aggiudicatario sono dettate dalle disposizioni legislative vigenti (normativa di riferimento: l'art. 63 Disp.Att.C.C. come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n° 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente). Si riporta la missiva inviata dall'amministratore pro tempore dello stabile.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2007), con atto stipulato il 24/10/2007 a firma di Notaio Alberto Piccinini ai nn. 3252/1608 di repertorio, trascritto il 26/10/2007 a Udine ai nn. 34927/21740

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2007), con atto stipulato il 24/10/2007 a firma di Notaio Alberto Piccinini ai nn. 3252/1608 di repertorio, trascritto il 26/10/2007 a Udine ai nn. 34927/21740

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 08/09/2000 fino al 24/10/2007), con atto stipulato il 08/09/2000 a firma di Notaio Giovanni Rubini ai nn. 258181/9148 di repertorio, registrato il 19/09/2000 a Udine ai nn. 6594, trascritto il 14/09/2000 a Udine ai nn. 17882

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **64/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/03/1983 con il n. 2602/82 di protocollo, agibilità del 01/10/1984 con il n. 8372/84 di protocollo

Concessione edilizia N. **64/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla CE precedente, rilasciata il 16/04/1991 con il n. 5755/84 di protocollo, agibilità del 01/10/1984 con il n. 8372/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - di completamento intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 7 delle NDA. Il titolo è riferito solamente al intero complesso condominiale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica che a seguito dell'accesso agli atti urbanistici, gli uffici preposti del Comune di Piasian di Prato hanno fatto pervenire una comunicazione (come da allegato) nella quale esplicitavano che la pratica edilizia non era reperibile.

Per quanto sopra chi scrive non è in grado di compiutamente verificare la conformità del bene se non allegare copia del certificato di abitabilità reperito presso l'amministratore del condominio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il collega che ha redatto la variazione catastale ha confermato che non ha eseguito la pratica edilizia di opere interne per la divisione del soggiorno (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica CILA per riduzione a conformità art. 16 bis L.R. 19/2009: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L.R. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PASIAN DI PRATO VIA NOVARA 20, FRAZIONE SANTA CATERINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PASIAN DI PRATO Via Novara 20, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **75,30** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni ed elevatore elettro-meccanico, facente parte integrante di un complesso condominiale denominato "condominio 2000", posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di un accesso pedonale posto sulla via Novara, parallela alla più centrale via Santa Caterina (SS13). Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

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

- foglio 12 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Novara 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/12/2017 Pratica n. UD0160789 in atti dal 01/12/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15332.1/2017)

Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico attualmente depositato presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali. Con il lati Est e Sud distacchi condominiali ad Ovest con sub. 9 e BCNC sub 57, con il lato Nord con il sub. 7

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1984.



vista ingresso condominiale



particolare vista prospettica condominiale



particolare vista prospettica condominiale



particolare vista prospettica condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

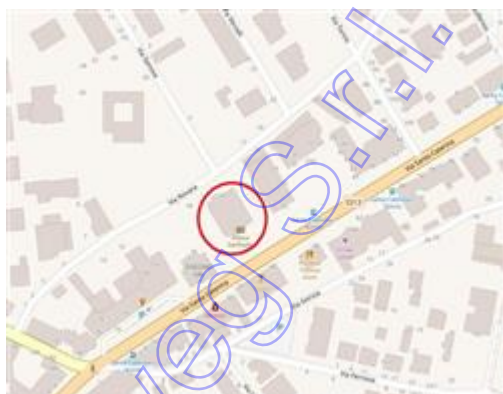
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



inserimento corografico 3D



inserimento corografico



particolare stradale



particolare mappa catastale tratta da For-Maps



particolare vista su via Santa Caterina (SS13)



particolare vista su via Novara

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano secondo (terzo fuori terra) e si accede tramite scale ed ascensore su anditi comuni ed ingresso pedonale posto al civico 20 di via Novara, il complesso condominiale è posto tra la detta via Novara e la centrale via Santa Caterina in zona centrale della frazione di Santa Caterina. La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare a rettangolo del tipo bicamere (ancorchè la seconda camera sia stata ricavata da un frazionamento del vano soggiorno) completa di angolo cottura, bagno, ripostiglio e terrazzo. Si evidenzia che l'appartamento è con riscaldamento autonomo mediante caldaia alimentata a gas metano che a parere di chi scrive sia non a norma e molto vetustà (vedasi la documentazione fotografica allegata) è presente un impianto di raffrescamento. L'appartamento si presenta in modeste condizioni e dimostra la sua vetustà con fenomeni di muffa nel locale bagno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio



pareti esterne: costruite in pittura per esterni



pavimentazione interna: realizzata in listoni in melaminico e piastrelle nel bagno



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di bassa tensione conformità: non a norma per il locale caldaia



termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: apparentemente da adeguare alle normative vigenti. la caldaia è alquanto vetusta



Delle Strutture:

solai: in cls armato

strutture verticali: costruite in in setti di cls armato

nella media 

nella media 



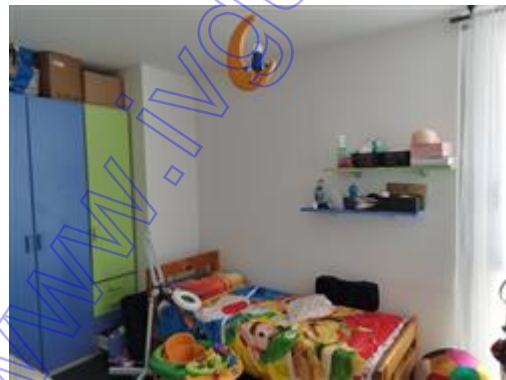
particolare ingresso



particolare soggiorno



particolare camera da letto



particolare camera da letto



particolare bagno



particolare terrazzo

CLASSE ENERGETICA:



[161,37 KWh/m²/anno]

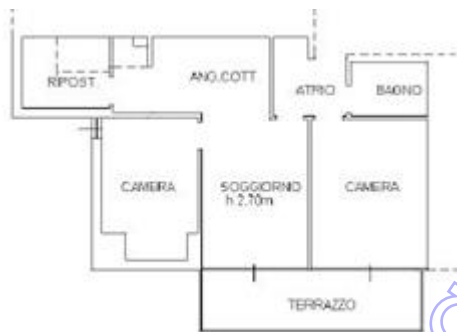
Certificazione APE N. 3007200011517 21648-2017-UD-APE-DEF
registrata in data 12/07/2017

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	72,00	x	100 %	=	72,00
terrazzo	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	83,00				75,30



stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove

quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Pasian di Prato, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni 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	75,30	0,00	89.000,00	89.000,00
				89.000,00 €	89.000,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 8.900,00**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.300,00**

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: **€. 19.575,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.000,00**

data 24/09/2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo M. Sala

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