



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. F. VENIER

CUSTODE:

IVG COVEG UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Domenico Esposito

CF:SPSDNC57A25L483F

con studio in UDINE (UD) VIALE TRIESTE 41

telefono: 00390432503775

email: geom.espod@gmail.com

PEC: domenico.esposito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a TARVISIO Via Garibaldi 8, frazione Cave del Predil, della superficie commerciale di **86,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vetusto fabbricato di civile abitazione situato nel nucleo centrale della frazione di Cave del Predil in comune di Tarvisio.

Costruzione realizzata con murature portanti in laterizio pieno e solai di piano a struttura mista (laterizio e cemento), copertura a più spioventi con manto in lamiera. L'appendice di fabbricato posta a sud/ovest (corrispondente ai vani cucina e bagno nella planimetria catastale) venne edificata in epoca successiva con struttura portante verticale in calcestruzzo armato.

Edificio costituito da quattro piani fuori terra ognuno dei quali suddiviso in tre alloggi. Al piano seminterrato dodici locali ad uso cantina con piccola finestra in facciata. Ingresso principale lungo il lato nord, il secondario in corrispondenza di quello ad ovest. Portoni di accesso in legno a due volate, atrio di ingresso e scale comuni rivestiti in pietra con parapetti in ferro, murature intonacate al civile. Facciate dell'edificio intonacate e tinteggiate ma in precario stato di manutenzione. Il fabbricato è collegato all'impianto di teleriscaldamento a biomassa di Cave del Predil che garantisce acqua calda ad uso sanitario e per il riscaldamento centralizzati.

Stato di manutenzione complessivo al di sotto della media.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° + cantina al P. interrato, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 27/6 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Industria n° 14, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune e sub. 5 - muri perimetrali - muri perimetrali - muri perimetrali e vano scala comune.

CORRISPONDENZA AL TAVOLARE: P.T. WEB 349 di Cave del Predil - Foglio A1 - C.T. 1° - E.I. 6 su p.c. n. 27/6 con 88,304/1000 p.i. di proprietà del C.T. 1 in P.T. WEB 343 C.C. di Cave del Predil.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 32.000,00

trova:

Data della valutazione:

29/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Immobile occupato dal marito dell'esecutata la quale riferisce che tra i coniugi è stata emessa sentenza di separazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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, intavolata il 14/04/2023 a PONTEBBA G.N. 224/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI UDINE n. 904/2022 DI DATA 02/08/2022.

Importo ipoteca: 17.940,27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 05/06/2023 a PONTEBBA G.N. 336/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 30/03/2023 TRIB. DI UD

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:

€. 6.900,00

Millesimi condominiali:	88,304
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:	
A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili (DM 227/2015).	
Per quanto attiene le spese condominiali scadute e non pagate, si rimanda alla presente procedura.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 06/11/2007), registrato il 17/03/2008 a TOLMEZZO, intavolato il 08/07/2015 a PONTEBBA G.N. 329/15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 04/04/2016), con atto stipulato il 04/04/2016 a firma di NOTAIO BACCHELLI, intavolato il 29/04/2016 a PONTEBBA G.N. 306/16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 06/11/2007), con atto stipulato il 18/11/2003 a firma di NOTAIO MAURO, intavolato il 10/12/2003 a PONTEBBA (UD) G.N. 616/2003.

Pres. 10/12/2003 G.N. 616/03. Viene annotato il vincolo di inalienabilità quinquennale con decorrenza 18/11/2003 (L.R. 75/82 art. 75 e L.R. 44/93 art. 5 quater comma 6).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 06/11/2007 fino al 04/04/2016), registrato il 17/03/2008 a TOLMEZZO, intavolato il 08/07/2015 a PONTEBBA G.N. 329/15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 06/11/2007 fino al 04/04/2016), registrato il 17/03/2008 a TOLMEZZO, intavolato il 08/07/2015 a PONTEBBA G.N. 329/15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 06/11/2007 fino al 04/04/2016), registrato il 17/03/2008 a TOLMEZZO, intavolato il 08/07/2015 a PONTEBBA G.N. 329/15

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI EDIFICIO LA CUI COSTRUZIONE E' INIZIATA ANTECEDENTEMENTE AL 1° SETTEMBRE 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **93/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE

GENERATORI DI CALORE, ADEGUAMENTO CENTRALI TERMICHE ECC. ECC., presentata il 13/07/1999 con il n. 10664 P.G. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nulla è riferibile. Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è emersa alcuna pratica edilizia avente per oggetto sia la costruzione dell'edificio nella sua totalità che per successivi interventi edilizi da effettuarsi presso l'unità immobiliare in parola.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

Nulla è riferibile. Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente non è emersa alcuna pratica edilizia avente per oggetto sia la costruzione dell'edificio nella sua totalità che per interventi edilizi effettuati presso l'unità immobiliare in parola.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Circolare 2/2010 Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TARVISIO VIA GARIBALDI 8, FRAZIONE CAVE DEL PREDIL

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TARVISIO Via Garibaldi 8, frazione Cave del Predil, della superficie commerciale di **86,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vetusto fabbricato di civile abitazione situato nel nucleo centrale della frazione di Cave del Predil in comune di Tarvisio.

Costruzione realizzata con murature portanti in laterizio pieno e solai di piano a struttura mista (laterizio e cemento), copertura a più spioventi con manto in lamiera. L'appendice di fabbricato posta a sud/ovest (corrispondente ai vani cucina e bagno nella planimetria catastale) venne edificata in epoca successiva con struttura portante verticale in calcestruzzo armato.

Edificio costituito da quattro piani fuori terra ognuno dei quali suddiviso in tre alloggi. Al piano seminterrato dodici locali ad uso cantina con piccola finestra in facciata. Ingresso principale lungo il lato nord, il secondario in corrispondenza di quello ad ovest. Portoni di accesso in legno a due volate, atrio di ingresso e scale comuni rivestiti in pietra con parapetti in ferro, murature intonacate al civile.

Facciate dell'edificio intonacate e tinteggiate ma in precario stato di manutenzione. Il fabbricato è collegato all'impianto di teleriscaldamento a biomassa di Cave del Predil che garantisce acqua calda ad uso sanitario e per il riscaldamento centralizzati.

Stato di manutenzione complessivo al di sotto della media.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° + cantina al P. interrato, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 27/6 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via Industria n° 14, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune e sub. 5 - muri perimetrali - muri perimetrali - muri perimetrali e vano scala comune.

CORRISPONDENZA AL TAVOLARE: P.T. WEB 349 di Cave del Predil - Foglio A1 - C.T. 1° - E.I. 6 su p.c. n. 27/6 con 88,304/1000 p.i. di proprietà del C.T. 1 in P.T. WEB 343 C.C. di Cave del Predil.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Miniera di Cave del Predil.



Vista satellitare.



Vista verso sud lungo la via Garibaldi.



Vista verso nord lungo la via Garibaldi.



Facciata condominiale principale (nord).



Facciata sud/est condominiale.



Facciata sud/ovest condominiale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto al primo piano dell'edificio avente superficie commerciale, verificata sul posto, pari a circa mq. 84,00, altezza netta interna m. 2,75. La cantina sviluppa superficie di circa mq. 11,00 (desunta dalle planimetrie catastali) con altezza interna di m. 2,35. Per quanto attiene quest'ultima, lo scrivente riferisce di non aver avuto la possibilità di accedervi. Da dichiarazione dell'occupante l'alloggio, pare che la porzione di cantina evidenziata in colore rosso in planimetria sia inglobata in quella adiacente.

La distribuzione interna dell'alloggio prevede disimpegno di ingresso, piccola camera (in planimetria ripostiglio), camera matrimoniale, soggiorno (in planimetria cucina) direttamente collegato con la cucina (in planimetria camera singola), disimpegno con bagno.

FINITURE

Pavimenti: ad esclusione del solo bagno, tutti i vani hanno pavimentazione realizzata al di sopra dell'originaria e più precisamente in PVC nella cucina, in laminato plastico gli altri. Bagno in piastrelle di ceramica che rivestono anche le pareti sino ad una altezza di m. 1,80 ca.

Porte interne: ad eccezione della camera matrimoniale e del bagno, tutti i varchi di porta sono dotati di porta a soffietto in PVC. Porta bagno e camera del tipo tamburato.

Porta di ingresso: in legno ad un'anta vetrata internamente finita allo smalto bianco.

Sanitari bagno: vasca in acciaio smaltato ad incasso con rubinetteria a due comandi, wc, bidet e lavabo (a semincasso), tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando. Attacco per lavatrice. A soffitto sono visibili i segni di umidità (ora passiva) dovuta a perdite idrauliche al piano superiore.

Murature: pareti interne (in laterizio) e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. In soggiorno è presente un rivestimento in materiale plastico. Cucina con rivestimento in piastrelle sino a circa m. 1,60.

Serramenti d'invetriata: doppio serramento in legno allo smalto bianco con vetro singolo. Nella camera matrimoniale, scuro interno in legno smaltato.

Impianti: per quanto attiene riscaldamento ed acqua calda sanitaria, l'edificio è allacciato alla centrale di teleriscaldamento di Cave del Predil. Termisifoni lamellari in acciaio con tubazioni fuori traccia. Cottura con bombola a gas GPL. L'impianto elettrico, che non pare essere stato oggetto di revisione in tempi recenti, è parzialmente fuori traccia.

Stato di manutenzione complessivo: pessimo.



Atrio di ingresso.



Soggiorno.



Cucina.



Camera.

Coveg S.r.l. www.coveg.it



Bagno.



Umidità passiva bagno.

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
Alloggio	84,00	x	100 %	=	84,00
Cantina	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	95,00				86,75



Estratto di mappa.



Planimetria catastale.

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: 15/04/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Bernardinis Luca

Descrizione: Appartamento al secondo piano di immobile anni '50 in località Cave del Predil

Indirizzo: via Garibaldi n° 8

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 65.000,00 pari a 738,64 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,75	x	500,00	=	43.375,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.375,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.375,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di TARVISIO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate., ed inoltre: Osservatorio FIAIP 2023

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	86,75	0,00	43.375,00	43.375,00
				43.375,00 €	43.375,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio da parte dello scrivente sulla comoda divisibilità.

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: **€. 43.375,00**

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: **€. 10.843,75**

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: **€. 531,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

data 29/04/2024

il tecnico incaricato
Domenico Esposito

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