



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

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

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

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

CONTRO:

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

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO DEL MONDO**

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) VIA DANTE n. 2/4

telefono: 0039043132129

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE – SECONDA SEZIONE CIVILE

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a GONARS Via Palmanova 13/H, frazione Ontagnano, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di:

- 1 1/2 di piena proprietà + ¼ di piena proprietà in com. leg. ( \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* )
- ≥ 1/4 di piena proprietà in comunione legale (\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*)

Il sopralluogo è stato eseguito alla data del. 24.01.2023 alla presenza del delegato del Istituto Vendite Giudiziarie. Ingresso forzoso.

Trattasi di alloggio sito al piano secondo del Condominio AZZURRA, in località Ontagnano nel Comune di Gonars, via Palmanova.

Il condominio non è dotato di vano ascensore. L'accesso all'immobile avviene unicamente da scala condominiale. Il vano soggiorno funge da ingresso ed è suddiviso dalla cucina tramite un tramezzo in mattone forato (non regolare dal punto di vista edilizio). Sono presenti due camere da letto, un vano ripostiglio ed un servizio igienico. Sul lato nord è presente una terrazza chiusa da veranda. Le camere sono pavimentate in parchetti di legno. Gli altri vani in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro con oscurante in tapparelle plastiche. L'impianto di riscaldamento risulta a servizio esclusivo dell'alloggio con caldaia posta nella veranda (si ritiene non funzionante). Considerato che, come appreso da informazioni in loco, l'immobile rimane da molto tempo chiuso e non riscaldato, sono presenti all'interno dello stesso tracce di muffe dettate da umidità relativa.

Al piano seminterrato è presente una cantina collegata direttamente all'autorimessa di proprietà. Quest'ultima ha accesso dalla proprietà condominiale esterna tramite porta basculante.

Allegate immagini e planimetrie ALL SUB 006

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

1 foglio 6 particella 647 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani. rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA n. SN, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 + 1/4 in comunione legale ed a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/4 in comunione legale.

Coerenze: est: alloggio sub 19

Immobile costruito nel 1984.

**A.1**

**box singolo**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

1 foglio 6 particella 647 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq. rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 + 1/4 in comunione legale ed a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/4 in comunione legale.

Coerenze: Ovest : autorimessa sub 9; Est: vano condominiale sub 1; Sud: alloggio sub 14;

Nord: corte condominiale sub 2

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.000,00
Data della valutazione:	04/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Vedi comunicazione dell' Agenzia delle Entrate in data 15.12.2022 - ALL SUB 001 alla E.I. 189/22

L' estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Gonars in data 05.01.2023 conferma che con sentenza del Tribunale di Gorizia in data 30.05.2019, passata in giudicato il 26.10.2019, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Allegato SUB 005 alla E.I. 189/2022

## 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:

convenzione, stipulata il 26/07/1982 a firma di Not. G. Suitner ai nn. 19115 di repertorio, registrata il 06/08/1982 a Cervignano del Friuli ai nn. 1222, trascritta il 06/08/1982 a Cervignano del Friuli ai nn. 16465/13150, a favore di Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Comune di Gonars, contro <sup>\*\*\* DATO OSCURATO</sup> derivante da atto notarile. Documento allegato alla EI 189/2022 SUB 002

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2002 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 39235/10019 di repertorio, iscritta il 06/12/2002 a Udine ai nn. 35617/5812, a favore di <sup>\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*</sup>, derivante da

contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €180.000,00. Importo capitale: €90.000,00.

Vedi relazione not. N. Tiecco allegata alla E.I. 189/2022

ipoteca **di rinnovazione**, stipulata il 22/11/2002 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 39235/10019 di repertorio, iscritta il 30/09/2022 a Udine ai nn. 27284/4158, a favore di <sup>\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*</sup>, di

proprietà; contro <sup>\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*</sup>

per diritto di proprietà.

Importo ipoteca: €180.000,00. Importo capitale: €90.000,00.

Vedi ispezione ipotecaria allegata.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/07/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2178/2022 di repertorio, trascritta il 11/08/2022 a Udine ai nn. 23427/17494, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* della piena proprietà, derivante da provvedimento del Tribunale di Udine.

Vedi relazione not. N. Tiecco allegata alla E.I. 189/2022

**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: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia EI 189/22:	<b>€0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>€2.147,71</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>97,98+7,36</b>

Il debito totale è riferito agli anni pregressi ad esclusione di quello in corso ed il precedente. Vedi nota allegata dell' Amministratore ALL SUB 04 alla EI 189/2022

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vedi relazione notaio N. Tocci allegata alla E.I. 189/2022. Nella stessa procedura allegati rogiti di passaggi di proprietà ALL SUB 002

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2002), con atto stipulato il 22/11/2002 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 39234 di repertorio, trascritto il 06/12/2002 a Udine ai nn. 35616/26114

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/4 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2009), con atto stipulato il 28/09/2009 a firma di Not. A. Catena ai nn. 125819 di repertorio, trascritto il 30/09/2009 a Udine ai nn. 19430/28674

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/4 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2009), con atto stipulato il 28/09/2009 a firma di Not. A. Catena ai nn. 125819 di repertorio, trascritto il 30/09/2009 a Udine ai nn. 19430/28674

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/1995 fino al 22/11/2002), con atto stipulato il 20/04/1995 a firma di Not. B. Panella ai nn. 42242 di repertorio, trascritto il 21/04/1995 a Udine ai nn. 8518/6123

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nt. Costa d' Avorio 01/01/1966 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2002 fino al 28/09/2009), con atto stipulato il 22/11/2002 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 39234 di repertorio, trascritto il 06/12/2002 a Udine ai nn. 35616/26114

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

Vedi allegato Certificato di Commerciabilità ALL SUB 003 alla E.I. 189/2022

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Z Concessione Edilizia N. **001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione fabbricato per n. 10 alloggi popolari fg. 6 n. 111 (area PEEP di Ontagnano), rilasciata il 08/03/1982 con il n. 81082 di protocollo. agibilità del 23/10/1984 con il n. 81082 - prot. 5649 di protocollo

Concessione Edilizia N. **002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione verande esterne a copertura balconi per n. 10 appartamenti, rilasciata il 10/11/2003 con il n. 85019 di protocollo.  
Inizio lavori in data 06/06/1986 - fine lavori 31/12/1987 (dichiarazione postume - vedi certificato di commerciabilità)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ritiene che la chiusura delle verande esterne, seppur regolarizzata dalla Concessione Edilizia 85019 del 2003 non rispetti le norme aeroilluminanti dei vani cucina e soggiorno. Per tanto, aa avviso del sottoscritto CTU, il tamponamento va rimosso.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Serramento di chiusura della terrazza a formazione veranda (normativa di riferimento: normativa edilizia - leggi Regionali e Nazionali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 rimozione serramento e trasporto a rifiuto: €1000,00

La regolarizzazione non può essere effettuata per mancanza rapporti aereo-illuminanti.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzo suddivisione cucina da soggiorno (normativa di riferimento: normativa edilizia - leggi Regionali e Nazionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 demolizione parete e trasporto a rifiuto materiale, sistemazione pavimenti e murature: € 2.000,00

La regolarizzazione non può essere effettuata per mancanza rapporti aereo-illuminanti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzo suddivisione cucina da soggiorno (normativa di riferimento: Leggi in materia)

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 variazione planimetriche: € 600,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN GONARS VIA PALMANOVA 13/H, FRAZIONE ONTAGNANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GONARS Via Palmanova 13/H, frazione Ontagnano, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di:

- 1 1/2 + 1/4 in comunione legale di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* )
- 2 1/4 in comunione legale di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Il sopralluogo è stato eseguito alla data del. 24.01.2023 alla presenza del delegato del Istituto Vendite Giudiziarie. Ingresso forzoso.

Trattasi di alloggio sito al piano secondo del Condominio AZZURRA, in località Ontagnano nel Comune di Gonars, via Palmanova.

Il condominio non è dotato di vano ascensore. L' accesso all' immobile avviene unicamente da scala condominiale. Il vano soggiorno funge da ingresso ed è suddiviso dalla cucina tramite un tramezzo in mattone forato (non regolare dal punto di vista edilizio). Sono presenti due camere da letto, un vano ripostiglio ed un servizio igienico. Sul lato nord è presente una terrazza chiusa da veranda. Le camere sono pavimentate in parchetti di legno. Gli altri vani in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro con oscurante in tapparelle plastiche. L' impianto di riscaldamento risulta a servizio esclusivo dell' alloggio con caldaia posta nella veranda ( si ritiene non funzionante). Considerato che, come appreso da informazioni in loco, l' immobile rimane da molto tempo chiuso e non riscaldato, sono presenti all' interno dello stesso tracce di muffe dettate da umidità relativa.

Al piano seminterrato è presente una cantina collegata direttamente all' autorimessa di proprietà. Quest' ultima ha accesso dalla proprietà condominiale esterna tramite porta basculante.

Allegate immagini e planimetrie alla E.I. 189/2022 -ALL SUB 006

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

- 1 foglio 6 particella 647 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA n. SN, piano: T-2, intestato a  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: est: alloggio sub 19  
Immobile costruito nel 1984.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al piano secondo e cantina al piano interrato - superficie catastale	82,00	x	100 %	=	82,00
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>82,00</b>

ACCESSORI:

**box singolo**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 6 particella 647 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA n. SN, piano: T, intestato a  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Ovest : autorimessa sub 9; Est: vano condominiale sub 1; Sud: alloggio sub 14; Nord: corte condominiale sub 2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo al piano seminterrato - superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: **a corpo**.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2024

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: box auto / autorimesse

Indirizzo: Ontagnano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 400,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2024

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Ontagnano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 660,00 pari a 660,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati catastali (visure), non da rilievo in sito, per altro non richiesto dall'incarico. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono** state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tanto meno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta;
3. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'aste, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese ed oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le oblazioni della sanatoria edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, ecc. ecc.;
4. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L'acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute allo stesso e che non ha potuto riportare nella presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
redazione APE	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gonars, osservatori del mercato immobiliare Annunci web

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,00	13,00	58.600,00	58.600,00
				<b>58.600,00 €</b>	<b>58.600,00 €</b>

Riduzione del \_\_ per la vendita di una sola quota dell'immobile:

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile eseguire una comoda divisibilità delle quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.000,00**

**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: **€ 13.750,00**

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: **€ 2.147,71**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.000,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato  
ROBERTO DEL MONDO

N.B.:

Tutta la documentazione citata in allegato è presente nel fascicolo della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 189/2022

Tutti gli importi, se oggetto di modifica, sono stati aggiornati alla data del presente documento.