



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Peresson

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PASIAN DI PRATO Via Torino 64 interno 5, della superficie commerciale di **93,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
*** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 908 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Torino, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: lati est, nord ovest su vuoto mentre il lato sud confina con il vano scale comune e altro appartamento. Particella condominiale 908: a nord Via Torino, est part.439, sud part.1262 e 1237, ovest part.441.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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:*

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUGLI IMMOBILI

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** attiva, stipulata il 13/01/2021 a firma di Notaio D'Angelo ai nn. 1055/862 di repertorio, iscritta il 26/01/2021 a Udine ai nn. rg 1959 rp 245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: euro 164.500,00.

Importo capitale: euro 94.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/03/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 308 di repertorio, trascritta il 08/04/2025 a Udine ai nn. RG9088 RP6959, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.691,83

Ulteriori avvertenze:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Le spese annue di gestione e i millesimi di proprietà, come riportato negli atti di provenienza, possono essere chiesti al Condominio Torino che ha promosso l'esecuzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2021), con atto stipulato il 13/01/2021 a firma di Notaio D'Angelo ai nn. 1054/861 di repertorio, trascritto il 26/01/2021 a Udine ai nn. RG1958 RP1477

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1981 fino al 13/01/2021), con atto stipulato il 31/03/1981 a firma di Notaio Cutrupia ai nn. 40097/5544 di repertorio, trascritto il 15/04/1981 a Udine ai nn. RG8919 RP7420

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non è oggetto del quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni e la determinazione preventiva degli oneri notarili e delle provvigioni dei mediatori e/o altre spese attualmente non considerate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova costruzione N. **Abitabilità settembre 1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione

Concessione edilizia in sanatoria L.28/2/85 N.47 N. **4087 del 01.4.1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n.2 verande

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Di completamento, intensiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN PASIAN DI PRATO VIA TORINO 64 INTERNO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PASIAN DI PRATO Via Torino 64 interno 5, della superficie commerciale di **93,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
*** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 908 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Torino, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: lati est, nord ovest su vuoto mentre il lato sud confina con il vano scale comune e altro appartamento. Particella condominiale 908: a nord Via Torino, est part.439, sud part.1262 e 1237, ovest part.441.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★☆☆☆☆

luminosità:

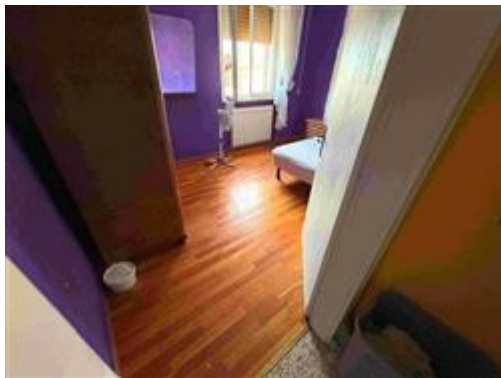
al di sotto della media ★★☆☆☆☆



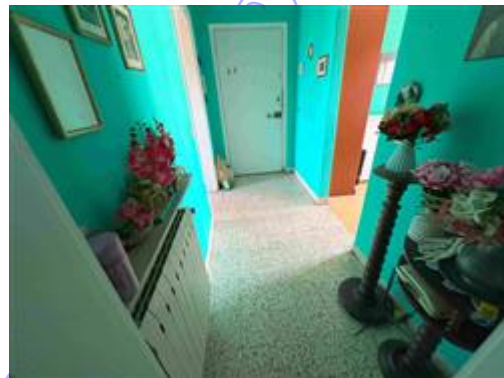
bagno



camera



camera



ingresso

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. certificato APE allegato all'atto di provenienza

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 al 2 piano	88,00	x	100 %	=	88,00
verande n.2	9,00	x	33 %	=	2,97
cantina	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	108,00				93,72



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'appartamento è raffrontata direttamente ai prezzi rinvenuti sugli atti di compravendita dello stesso complesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PASIAN DI PRATO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FIAP 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	93,72	0,00	88.000,00	88.000,00
				88.000,00 €	88.000,00 €

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: **€. 88.000,00****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: **€. 22.000,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

data 19/06/2025

il tecnico incaricato
Marco Peresson