



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

229/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniele Lollo

CF: LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA BALDASSERIA ALTA 12/D

telefono: 00390432520403

email: danielolollo2@gmail.com

PEC: daniele.lollo@pec.epi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 229/2023

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

A appartamento a TARCENTO Via Oltretorre 19/3, della superficie commerciale di **92,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso residenziale insistente in fabbricato edificato negli anni '50 dall'I.A.C.P. e successivamente oggetto di risanamento a seguito degli eventi sismici del 1976 che ha interessato le fondazioni, murature, strutture, tramezzi, intonaci, rivestimenti, copertura ed impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 275. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 583 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Oltretorre n. 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1979.

B box singolo a TARCENTO Via Oltretorre 19/3, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricatio di servizio adibito a ripostiglio, edificato nel 1955 e realizzato in muratura con solaio di copertura in laterocemento, lastre di metallo grecate e portone a due ante in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 200. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1049 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: Via Oltretorre, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corte comune mapp. 583, mapp. 412 ;

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,11 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.100,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.525,00
Data della valutazione:	20/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2013 a firma di not. Chiovari ai nn. Rep. 11881 di repertorio, iscritta il 23/07/2013 a Udine ai nn. RP 2201, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 144.000,00.

Importo capitale: € 76.000,00.

Durata ipoteca: anni 25

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/09/2018 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. Rep. 1576 di repertorio, iscritta il 07/05/2019 a Udine ai nn. RP 1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 9.642,04.

Importo capitale: € 3.322,36

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/10/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine ai nn. Rep. 2934 di repertorio, trascritta il 30/10/2023 a Udine ai nn. RP 20770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo

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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2013), con atto stipulato il 27/06/2013 a firma di not. Chiovari ai nn. Rep. 11880 di repertorio, trascritto il 23/07/2023 a Udine ai nn. RP 12544.

L'immobile oggetto della compravendita era soggetto all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Tarcento stipulato dal Segretario Comunale in data 06/10/1995 rep. 3958 trascritto il 10/10/1995 al n. RP 14662 e precisamente: "Il sig *** DATO OSCURATO *** a Tarcento 26/12/1924 in qualità di proprietario - istanza per ricostruzione demolita per effetto eventi sismici - si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tarcento. Il presente atto unilaterale d'obbligo ha durata di ANNI 20 (VENTI). Si precisa che nell'atto di compravendita rep. n. 11880 del 27/06/2013 not. Chiovari è precisato che "Il prezzo della vendita è stato convenuto nel rispetto di quanto stabilito dal Sindaco del Comune di Tarcento come alla determinazione di data 31/05/2013 stante quanto convenuto nell'atto unilaterale d'obbligo in appresso citato".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1997 fino al 23/07/2013), con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di not. Frattasio ai nn. Rep. 95150 di repertorio, trascritto il 19/06/1997 a Udine ai nn. RP 7764.

Si evidenzia che nel titolo di compravendita è espressamente indicato che: "Il prezzo della vendita è stato convenuto nel rispetto di quanto stabilito dal Sindaco del Comune di Tarcento come da determinazione di data 31/05/2013 stante quanto convenuto nell'atto unilaterale d'obbligo in appresso citato". Detto "Atto unilaterale d'obbligo" del 3/10/1995 rep. 3958 del sig. dr. Eugenio Panichelli - Segretario Comunale - Ufficiale Rogante di Tarcento prevede una periodo di ANNI VENTI per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni locativi.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Prot. 9933, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso garage, presentata il 22/10/1955 con il n. prot. n. 9933 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 18 - mapp. 1049.

La costruzione del fabbricato è stata approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nel 1955 previa autorizzazione della Gestione INA CASA e l'agibilità è riferita a quella del fabbricato principale indicata nel "Corpo A".

Edilizia Convenzionata N. Prot. 2667, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n. 2 fabbricati per complessivi n. 12 alloggi, presentata il 22/07/1954 con il n. Prot. n. 2667 di protocollo, agibilità del 05/08/1954

Decreto Regionale N. Decreto n. 741, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere

di risanamento fabbricato, presentata il 28/10/1976 con il n. 741 di protocollo, rilasciata il 04/04/1977 con il n. 741 di protocollo

Concessione Edilizia N. 693, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricati, presentata il 10/12/1979 con il n. Prot. 19577 di protocollo, rilasciata il 21/12/2024, agibilità del 05/08/1954 con il n. Prot. n. 1954 di protocollo.

Si evidenzia che in virtù dell'Attestazione del Sindaco del Comune di Tarcento in data 20/08/2008 e riferita all'intero fabbricato realizzato sul Fg. 18 particella n. 583, la "Dichiarazione di Abitabilità" rilasciata in data 5 agosto 1954 con prot. n. 2667 , NON E' STATO NECESSARIO il rilascio di una nuova ulteriore certificazione di abitabilità in quanto l'esecuzione diretta dell'intervento da parte dell'Ente proprietario dell'immobile era l'unico elemento sufficiente e necessario a garantire che, con la ultimazione delle opere di riparazione, l'intero immobile fosse stato ricondotto alle medesime condizioni di abitabilità preesistenti alla data del sisma.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione della finestra della camera lato sud. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazioni planimetrica: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TARCENTO VIA OLTRETORRE 19/3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TARCENTO Via Oltretorre 19/3, della superficie commerciale di **92,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso residenziale insistente in fabbricato edificato negli anni '50 dall'I.A.C.P. e successivamente oggetto di risanamento a seguito degli eventi sismici del 1976 che ha interessato le fondazioni, murature, strutture, tramezzi, intonaci, rivestimenti, copertura ed impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 275. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 583 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Oltretorre n. 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1979.



esterni



esterni



esterni

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

insieme delle medie ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare sita al piano primo con accesso dalla scala interna condominiale e composta dai vani cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, servizio, veranda e ripostiglio al piano terra ubicato in altro contiguo fabbricato. Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in ceramica, parquet a liste in legno, serramenti esterni in legno con avvolgibili, riscaldamento con stufa a legna, produzione di acqua calda con boiler elettrico, dotazione di impianti idrico-sanitario, elettrico da adeguare alle normative di Legge. Si evidenzia la presenza di umidità e muffa nei vani cucina e camera.



interni



interni



interni



interni



interni

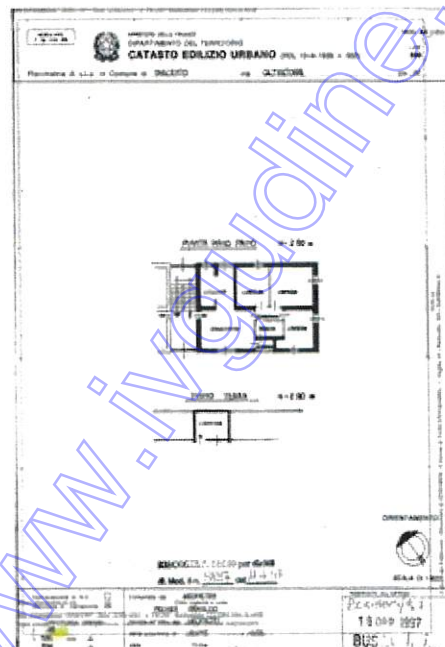
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

piano primo	88,00	x	100 %	=	88,00
ripostiglio al piano terra	8,30	x	50 %	=	4,15
Totale:	96,30				92,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale lorda : mq. 92,15 * €/mq. 650,00 = € 59.987,50 arrotondato a : € 60.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.000,00

BENI IN TARCENTO VIA OLTRETORRE 19/3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TARENTO Via Oltretorre 19/3, della superficie commerciale di **3,96 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricatio di servizio adibito a ripostiglio, edificato nel 1955 e realizzato in muratura con solaio di copertura in laterocemento, lastre di metallo grecate e portone a due ante in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 200. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1049 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: Via Oltretorre, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corte comune mapp. 583, mapp. 412 ;

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.



esterno



esterno



interno

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

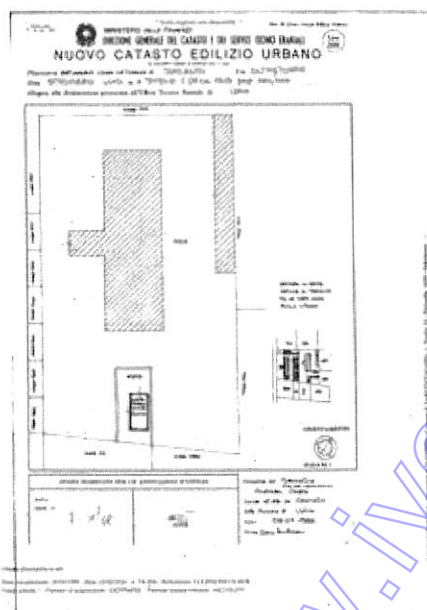
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	12,00	x	33 %	=	3,96
Totale:	12,00				3,96

Disseminazione: 2008-1994 Data: 21/03/2021 a 14:00 - Autore: L.L.P. 2021-01-01



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale lorda : mq. 3,96 * €/mq. 650,00 = € 2.574,00 arrotondato a : € 2.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.600,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.600,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.600,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati reperite e consultate le seguenti fonti di informazione.

Atto di c/v rep. n.5359 del 27/05/2021 not. Baiutti Marina trascritto il 31/05/2021 al n. RP 10836 riferito all'immobile ubicato in via Oltretorre 19/3 ed insistente nello stesso fabbricato al Fg. 18 mapp. 583 SUB 7 (cat. A3 - cl. 2 - vani 5,5) e SUB 9 (cat. C2 mq. 7) al prezzo convenuto di € 68.000,00 che produce un parametro unitario di circa €/mq. 680,00;

Borsino F.I.A.I.P. 2024 con indicazione di valore per c/v in Comune di Tarcento di immobile in

"buono stato/abitabile" compreso tra €/mq. 600,00/900,00;

Osservatorio Immobiliare F.I.M.A.A. 2023 con indicazione di valore per c/v in Comune di Tarcento di immobile in "zona periferica", usato max 25 anni, compreso tra €/mq. 650,00/970,00;

In riferimento alle fonti sopra indicate ed in considerazione allo stato di fatto, manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto rilevato in occasione del sopralluogo si ritiene di applicare un parametro unitario di stima pari ad €/mq. 650,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tarcento, osservatori del mercato immobiliare FIAIP Borsino 2024 ; Osservatorio Immobiliare F.I.M.A.A. 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	92,15	0,00	60.000,00	60.000,00
B	box singolo	3,96	0,00	2.600,00	2.600,00
				62.600,00 €	62.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare è in esecuzione per l'intera quota di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.100,00**

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: **€. 15.525,00**

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: **€. 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 46.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/11/2024

il tecnico incaricato
Daniele Lollo



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