TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

195/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2025

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: danielelollo2@gmail.com
PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 195/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVIDALE DEL FRIULI Stretta Michele Della Torre 4/A, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona centro storico con ingresso da vano scale comune al piano terra ed accessibile esclusivamente da percorso pedonale con inibizione ad autovetture.

L'appartamento si sviluppa su tre piani e precisamente :

-piano primo adibito a soggiorno con angolo cottura, piano secondo con servizio igienico, camera e guardaroba; piano sottotetto adibito a soffitta/ripostiglio non praticabile con altezze comprese tra cm. 30 e cm. 100.

Le finiture interne sono state realizzate con pavimentazione in listelli di legno nei vani soggiorno/camera/guardaroba, inserto in laterizio nella zona cottura, rivestimenti in ceramica nell'angolo cucina e nel servizio igienico, scala a vista in acciaio per l'accesso dal primo al secondo piano, bagno ad aerazione forzata con illuminazione naturale da pannello in vetrocemento inserito nel soffitto e dotazione di lavabo, bidet, wc, doccia con miscelatori in acciaio, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in acciaio, dotazione di impianto idrico, elettrico, sanitario, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, soffitta accessibile da botola dotata di scala in ferro a scomparsa, struttura del tetto in legno, facciata esterna lato nord con caratteristiche arcate in mattoni a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°-3°, ha un'altezza interna di cm. 260.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 502 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Stretta Michele Della Torre 4/A, piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Già censito al NCEU al SUB 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**79,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 102.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.000,00**

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

Data della valutazione: **18/02/2025**

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** attiva, stipulata il 16/04/2003 a firma di not. Cavalaglio ai nn. rep. 6918 di repertorio, iscritta il 05/05/2003 a Udine ai nn. RP 2246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 100.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2003 a firma di not. Cavalaglio ai nn. rep. 6918 di repertorio, iscritta il 24/04/2023 a Udine ai nn. RP 1222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia a mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 100.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE a favore della *** DATO OSCURATO***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/08/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. di Udine ai nn. RP 2895 di repertorio, trascritta il 24/09/2024 a Udine ai nn. RP 23514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

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

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 28/03/1990), con atto stipulato il 28/02/1990 a firma di not. Ghiretti ai nn. rep. 51541 di repertorio, trascritto il 28/03/1990 a Udine ai nn. RP 4602. L'atto di c/v riguarda l'unità immobiliare distinta catastalmente al Fg. 16 n. 502 SUB 2 dalla quale - a seguito variazione per frazionamento del 06/05/1993 n. 6373/1993 - è stato costituito il SUB 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 156/R**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero statico e funzionale di edificio danneggiato dal terremoto - L.R. 30/77, presentata il 07/09/1977 con il n. Prot. 11856 di protocollo, rilasciata il 07/06/1983 con il n. 156/R di protocollo.
La C.E. è stata volturata all'attuale proprietario (1° piano + 2° piano + soffitta) ed a terza persona giuridica (piano terra + seminterrato) con Autorizzazione rilasciata dal Comune di Cividale il 30/04/1990 - Prot. n. 9558.

Autorizzazione Edilizia **N. 231/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento delle opere relative alla C.E. n. 156/R, presentata il 30/07/1991, rilasciata il 20/07/1992 con il n. 231/91 di protocollo, agibilità del 21/04/2010 con il n. Prot. n. 12655 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Coveg Sr.l. - www.ivgudine.it

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI STRETTA MICHELE DELLA TORRE 4/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVIDALE DEL FRIULI Stretta Michele Della Torre 4/A, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona centro storico con ingresso da vano scale comune al piano terra ed accessibile esclusivamente da percorso pedonale con inibizione ad autovetture.

L'appartamento si sviluppa su tre piani e precisamente :

-piano primo adibito a soggiorno con angolo cottura, piano secondo con servizio igienico, camera e guardaroba; piano sottotetto adibito a soffitta/ripostiglio non praticabile con altezze comprese tra cm. 30 e cm. 100.

Le finiture interne sono state realizzate con pavimentazione in listelli di legno nei vani soggiorno/camera/guardaroba, inserto in laterizio nella zona cottura, rivestimenti in ceramica nell'angolo cucina e nel servizio igienico, scala a vista in acciaio per l'accesso dal primo al secondo piano, bagno ad aerazione forzata con illuminazione naturale da pannello in vetrocemento inserito nel soffitto e dotazione di lavabo, bidet, wc, doccia con miscelatori in acciaio, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in acciaio, dotazione di impianto idrico, elettrico, sanitario, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, soffitta accessibile da botola dotata di scala in ferro a scomparsa, struttura del tetto in legno, facciata esterna lato nord con caratteristiche arcate in mattoni a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°-3°, ha un'altezza interna di cm. 260.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 502 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Stretta Michele Della Torre 4/A, piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Già censito al NCEU al SUB 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

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

esterno lato nord

esterno lato sud

interni

interni

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

interni

soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	★☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	★★★☆☆
stato di manutenzione:	nella media	★★★☆☆
luminosità:	nella media	★★★☆☆

Coveg S.r.l. www.ivguidine.it

qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

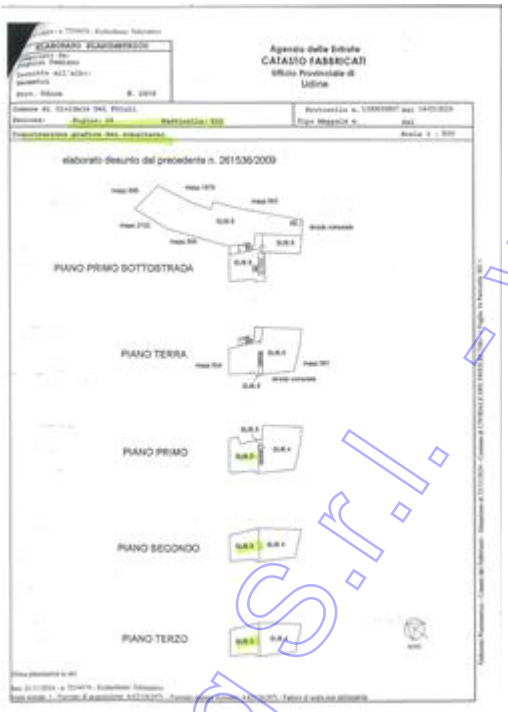
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

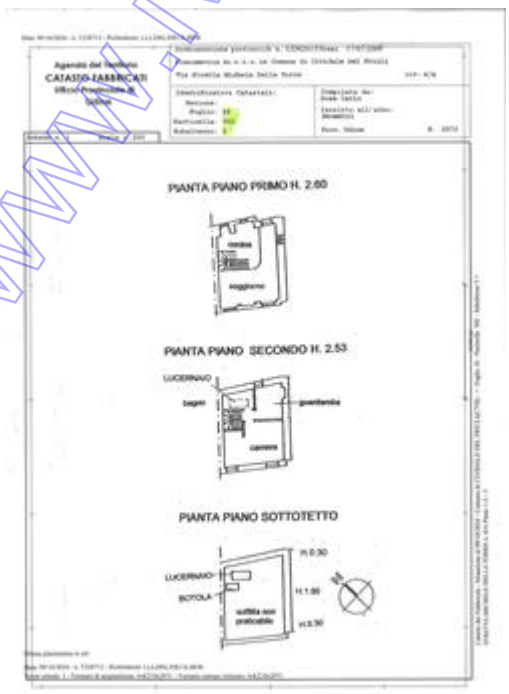
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo	36,00	x	100 %	=	36,00
piano secondo	34,00	x	100 %	=	34,00
soffitta non praticabile	36,00	x	25 %	=	9,00
Totale:	**106,00**				**79,00**



elaborato planimetrico



planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione del più probabile valore di mercato : superficie commeciale lorda : mq. 79,00 * €/mq. 1.300,00 **= € 102.700,00**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**102.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 102.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 102.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca di valori comparabili utlli alla stima ha rilevato i seguenti riferimenti :

- atto di c/v del 01/10/2020 rep. n. 4213 not. Baiutti, trascritto a Udine il 05/10/2020 al n. RP 15493 mediante il quale veniva trasferita la proprietà dell'unità immobiliare in Cividale del Friuli, Stretta Michele della Torre, n. 14 - cat. A/3 - ristrutturata nel 2020 - identificata al NCEU al Fg. 16 - mapp. 2102 - sub 1 - da cui un valore di unitario di riferimento derivante dal rapporto prezzo dichiarato/superficie catastale pari ad **€ 1.100,00/mq.;**
- atto di c/v del 04/11/2021 rep. n. 80112 not. Grimaldi , trascritto a Udine il 08/11/2021 al n. RP 22704 mediante il quale veniva trasferita la proprietà dell'unità immobiliare in Cividale del Friuli, Stretta Michele della Torre, n. 3 - cat. A/3 - identificata al NCEU al Fg. 16 - mapp. 495 - sub 5 - da cui un valore di unitario di riferimento derivante dal rapporto prezzo dichiarato/superficie catastale pari ad **€ 1.200,00/mq.;**
- Borsino FIAIP - anno 2024 - Cividale del Friuli - Immobili in *buono stato / abitabili* :valori indicativi di c/v compresi tra **€/mq. 800,00/1.200,00**; Immobili in *ottime condizion*i :valori indicativi di c/v compresi tra **€/mq. 1.200,00/1.600,00;**
- Osservatorio FIMAA - anno 2023 - Cividale del Friuli - Immobili *max. 25 anni - zona centro* :valori indicativi di c/v compresi tra **€/mq. 1.050,00/1.450,00**;

Per quanto sopra,in considerazione dello stato di fatto, conservazione e manutenzione, dell'ubicazione e della vetustà dell'unità immobiliare in oggetto di ritiene di applicare un valore unitario di valutazione pari ad **€ 1.300,00/mq.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Cividale del Friuli, 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):

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	102.700,00	102.700,00
				102.700,00 €	**102.700,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Unità immobiliare in piena proprietà per l'intero.

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: **€. 102.700,00**

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: **€. 25.675,00**

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: **€. 25,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.000,00**

data 18/02/2025

il tecnico incaricato
Daniele Lollo

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