



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. dott. Francesco Venier

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Enrico Boscaro

CF:BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TARVISIO Via Armando Diaz 170, della superficie commerciale di **82,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità ad appartamento inserito al piano sottotetto (3° piano corpo C) di un complesso condominiale formato da più corpi di fabbrica A-B-C denominato "*Condominio Valdadige*" alle porte della località turistica di Tarvisio lungo la Via Armando Diaz al civico n. 170.

L'alloggio si compone di un soggiorno, cucina, camera e bagno cieco oltre terrazza, accesso da vano scale condominiale.

All'appartamento compete pure una soprastante soffitta non abitabile collegata internamente da una ripida rampa di scale (abusiva), una cantina al piano interrato ed una autorimessa al piano terra (civico n. 196), oltre naturalmente le quote condominiali di legge sulle parti comuni spettanti alle quattro u.i. (art. 1117 c.c.).

Il complesso condominiale è stato costruito nell'ambito PEEP Ovest di Tarvisio, edificio con caratteristiche di edilizia economica-popolare realizzato con L.R. n. 75/1981 in agevolata-convenzionata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella .573 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba alla P.T. 2914 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. garage

- foglio 4 particella .573 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba in P.T. 2932 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. appartamento

- foglio 4 particella .573 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba alla P.T. 2936 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. soffitta

- foglio 4 particella .573 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 16,01 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba alla P.T. 2897 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. cantina

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,65 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:	€. 113.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo soggiornava, senza titolo, ex coniuge del debitore seguita dai servizi sociali comunali.

Dall'interpello all'Agenzia delle Entrate di Udine non risultano esserci contratti di locazione attivi registrati (cfr allegato AdE dd 18/07/2024)

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 **giudiziale** attiva, intavolata il 13/06/2023 a Pontebba G.N. 400/23, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 32000,00.

Importo capitale: 19.950,00.

La formalità è riferita solamente a 1° c.t. (vedi P.P. 2023 di q.c.c.)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 12/09/2023 a Pontebba G.N. 573/23, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a 1° c.t. della P.T. 2897 del C.C. di Tarvisio in P.T. 2013 marcato "5" e 1° c.t. della P.T. 2914 del C.C. di Tarvisio in P.T. 2013 marcato "22" e 1° c.t. della P.T. 2932 del C.C. di Tarvisio in P.T. 2013 marcato "40" e 1° c.t. della P.T. 2936 del C.C. di Tarvisio marcato "47"

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: €.**850,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**4.400,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**2.000,16**

Millesimi condominiali: **67,74**

Ulteriori avvertenze:

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE.

Lo stabile risulta attualmente amministrato dallo studio del geom. Germano Zamolo di Tolmezzo, via J. Linussio n.11.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RISULTA RISPETTATO IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' STORICA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/07/1989 a firma di notaio E. Piccinini, intavolato il 11/10/1989 a Pontebba G.N. 518/89

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1988 fino al 31/07/1989), intavolato il 24/02/1989 a Gorizia G.N. 148/89

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **102/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio di edilizia economico popolare (edilizia convenzionata L.R. n. 75/82), presentata il 27/08/1984 con il n. 8667 prot. di protocollo, rilasciata il 20/05/1985 con il n. 102/84 di protocollo, agibilità del 30/03/1988 con il n. 13424/87 prot. di protocollo.

Variante n. 102/84/V.1 del 21.11.1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - edifici isolati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con nota di data 19/02/2025 il Comune di Tarvisio comunicava che *"...non risultano oggi sussistere vincoli ostativi, preclusioni o condizioni giuridiche in relazione alla Concessione Edilizia n. 102/84 rilasciata alla Valdadige Costruzioni SpA ed assistita da contributo di cui L.R. n. 75/82 per Edilizia Convenzionata Agevolata."* (cfr allegato).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Collegamento tra il piano dell'appartamento e la soffitta oltre pareti divisorie soffitta (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia o CILA per rampa scale e fusione delle due u.i. e opere interne per le pareti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione in Comune sanatoria edilizia o CILA : €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione della scala interna alla soffitta e pareti divisorie (normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie con Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variante catastale con Docfa per nuove planimetrie: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza DI.CO. per gli impianti anche per piano soffitta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DI.CO. impianti anche per piano soffitta

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione progetto e DI.CO. impianti per piano soffitta: €5.000,00

BENI IN TARVISIO VIA ARMANDO DIAZ 170

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TARVISIO Via Armando Diaz 170, della superficie commerciale di **82,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità ad appartamento inserito al piano sottotetto (3° piano corpo C) di un complesso condominiale formato da più corpi di fabbrica A-B-C denominato "*Condominio Valdadige*" alle porte della località turistica di Tarvisio lungo la Via Armando Diaz al civico n. 170.

L'alloggio si compone di un soggiorno, cucina, camera e bagno cieco oltre terrazza, accesso da vano scale condominiale.

All'appartamento compete pure una soprastante soffitta non abitabile collegata internamente da una ripida rampa di scale (abusiva), una cantina al piano interrato ed una autorimessa al piano terra (civico n. 196), oltre naturalmente le quote condominiali di legge sulle parti comuni spettanti alle quattro u.i. (art. 1117 c.c.).

Il complesso condominiale è stato costruito nell'ambito PEEP Ovest di Tarvisio, edificio con caratteristiche di edilizia economica-popolare realizzato con L.R. n. 75/1981 in agevolata-convenzionata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella .573 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba alla P.T. 2914 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. garage

- foglio 4 particella .573 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba in P.T. 2932 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. appartamento

- foglio 4 particella .573 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba alla P.T. 2936 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. soffitta

- foglio 4 particella .573 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 16,01 Euro, indirizzo catastale: Via A. Diaz, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Corrispondente all'Ufficio Tavolare di Pontebba alla P.T. 2897 del C.C. di Tarvisio 1° c.t. cantina

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



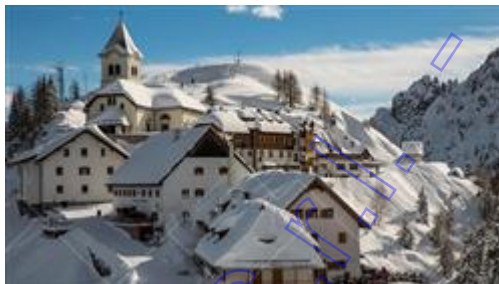
Veduta fronte condominio



Veduta retro condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località montana di villeggiatura dominata dal Monte Lussari.



Attrazione turistica e paesaggistica



Zonizzazione da PRGC da Eagle FVG



Estratto di mappa da AdE



Ortofoto da ForMaps di Stimatrix

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

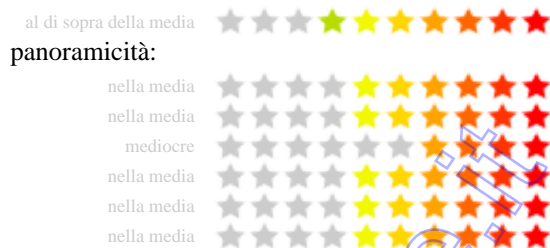
Appartamento con finiture edilizie di livello economico mediante pavimentazione giorno con piastrelle ceramiche e notte con prefinito di legno, rivestimento bagno con piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, finestre con serramenti in legno muniti di vetrocamera e scuretti a libro in legno, ecc.

Condizioni manutentive e conservative scadenti.

Impianto riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori al piano appartamento e nella soffitta anche se non abitabile.

Soffitta con pavimentazione in legno e rivestimento pareti e soffitti con perline in legno d'abete.

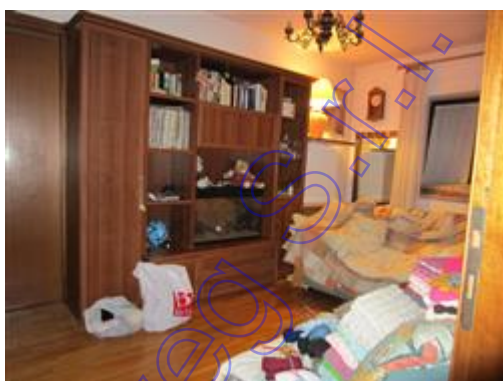
Cantina e garage allo stato semigrezzo con portone in legno automatizzato.



Veduta cucina



Veduta soggiorno



Veduta zona giorno



Veduta soffitta



Vista bagno



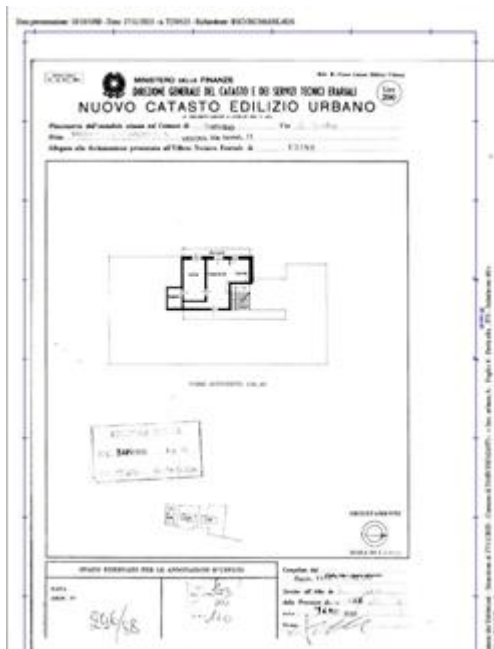
Autorimessa P.T.

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
Superficie appartamento	45,50	x	100 %	=	45,50
Superficie terrazza	8,00	x	30 %	=	2,40
Superficie soffitta	46,00	x	50 %	=	23,00
Superficie cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
Superficie garage	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	126,50				82,65



Appartamento terzo piano



Soffitta piano sottotetto



Garage piano terra



Cantina piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:

6.000,00

Tasso di capitalizzazione: 4,8%
Valore immobile: 125.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 125.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 125.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, cosiccome previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "*Valore di vendita giudiziaria*" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2 e norma UNI 11612:2015

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Limiti ed assunzioni del mandato

Si precisa che non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni ambientali eventualmente inquinanti sopra e/o sottosuolo del sito e di sostenibilità in genere; non sono state effettuate verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nelle u.i. e nemmeno conformità sul materiale posto in opera ma solo ispezioni visive e non intrusive; non sono stati eseguiti rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, superfici e volumetrie, distanze dai confini, ma solamente controlli metrici "a campione" delle varie u.i.; rispetto alla sanabilità o meno delle opere abusive e regolarizzazioni sotto l'aspetto edilizio-urbanistico vengono indicati costi e oneri e tempi oltre che modalità del tutto indicativi, in quanto si dovrà esprimere l'amministrazione comunale dopo l'iter burocratico dell'istruttoria a presentazione delle varie istanze dalla proprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Pontebba, ufficio tecnico di Tarvisio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, borsini FIAIP e FIMAA e siti web vari

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	82,65	0,00	125.000,00	125.000,00
				125.000,00 €	125.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vendita a quota intera 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.500,00**

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: **€. 28.375,00**

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: **€. 2.000,16**

Arrotondamento del valore finale: **€. 124,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.000,00**

data 19/03/2025

il tecnico incaricato
geom. Enrico Boscaro