



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 261/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Gian Piero Beorchia**

CF: BRCGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: [gianpiero.beorchia@gmail.com](mailto:gianpiero.beorchia@gmail.com)

PEC: [gianpiero.beorchia@geopec.it](mailto:gianpiero.beorchia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 261/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a UDINE Viale Europa Unita 179 scala a interno 3, della superficie commerciale di **94,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un alloggio situato al secondo piano di un complesso condominiale di notevoli dimensioni. L'appartamento è raggiungibile sia mediante vano scale che ascensore ; è costituito da due camere da letto (di cui una non è stato possibile l'accesso in quanto oggetto del contratto di locazione menzionato) un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno, una veranda ed un terrazzo. L'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione, al limite della vivibilità, e ciò come rappresentato nelle fotografie allegate. I serramenti hanno una struttura in legno con vetro semplice ed uno doppio in alluminio. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è centralizzato . Le finiture nel loro insieme rispecchiano l'epoca di realizzazione dell'intero condominio che risale all'inizio degli anni sessanta . L'impianto elettrico è dotato di salvavita e sembra essere funzionante . Al piano interrato esiste una cantina di sufficienti dimensioni.

Il condominio si trova in viale Europa Unita in prossimità della stazione ferroviaria di Udine zona prospiciente il centro cittadino ma non molto appetibile sul mercato immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo e Scantinato , ha un'altezza interna di non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 37 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa Unita n.179 , piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione di identificativi per allineamento mappa con C.T. sostituisce il fg.50 mapp.1586 sub.3 , data 07.05.1963 pratica n.UD0271333 - Var.Esatta rappr.grafica del 15.03.2019 pratica n.UD0031173.

Coerenze: mapp.li in senso orario partendo da viale Europa Unita fg.50 m.le 27; m.le 28; m.le 2077.

Al Catasto Terreni il mappale 37 è censito in Comune di Udine al foglio 50 quale Ente Urbano di mq. 720,00.

L'intero edificio sviluppa n.9 piani, n.8 piani fuori terra, n.1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,77 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.386,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 35.539,50</b>

trova:

Data della valutazione:

**07/12/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 1 anno ( n. 1 vano), stipulato il 15/11/2022, con scadenza il 15/11/2023, registrato il 19/12/2022 a AGE - Udine ai nn. A.P.10833 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €.200,00.

Si evidenzia che gli atti di locazione citati si individuano negli Atti di locazione abitativa di natura transitoria.

Si segnala altro atto di locazione ad oggi scaduto , stipulato il 15.09.2022 con scadenza il 15.09.2023 registrato presso l'AGE di Udine in data 19.12.2022 al n.10834 Serie 3T .

Nulla è dato da sapere anche in sede di sopralluogo quail fossero le stanze oggetto dei contratti di locazione citati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Aggiornamento delle formalità eseguito alla data del 06.07.2023.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

abitazione.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA l'esistenza del diritto di abitazione .

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

*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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3071 di repertorio, trascritta il 18/11/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 23808, 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.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 9.185,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 533,42
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 17.797,37
Millesimi condominiali:	32/1000

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di perizia ricade in regime condominiale , la denominazione del condominio è "CONDOMINIO EUROPA UNITA" Viale Europa Unita n.179

Il nominativo dell'amministratore condominiale in carica è :

S.T.A.C. Amministrazioni condominiali S.r.l. con sede a Udine via Ciro di Pers 9/B  
rappresentata legalmente dal Geom. Simone Turello .

Si precisa che le spese dovute pari ad euro 9.185,62 soprariportate, si riferiscono a quanto dovuto dall'esecutato e scaduto delle ultime due gestioni il tutto in riferimento a quanto comunicato a luglio 2023 dall'amministratore in carica di cui sopra.

Millesimi comunicati dall'amministratore condominiale ai fini dei conteggi delle spese condominiali corrispondono a 33,97 millesimi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/03/2019), con atto stipulato il 19/03/2019 a firma di Notaio M.Bordon ai nn. rep.7434/6072 di repertorio, trascritto il 03/04/2019 a RR.II. Udine ai nn. RP.6637

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/05/2003 fino al 22/12/2017), con atto stipulato il 06/05/2003 a firma di Notaio Piccinini E. - Udine ai nn. rep.70734 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a RR.II. Udine ai nn. RP.10201

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione - De cuius CATANO STEFANO (dal 22/12/2017 fino al 19/03/2019), con atto stipulato il 22/12/2017 a firma di Uff.Reg. di Udine ai nn. 893/9990 di repertorio, trascritto il 21/11/2018 a RR.II. Udine ai nn. RP.20744.

Accettazione Espressa di eredità Notaio Vendirame G.G. dd.08.10.2018 rep.1134/902 Trascritto presso RR.II di Udine il 05.11.2018 al n.RP.19672.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di polizia edile N. **Licenza Edilizia 631/59** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso alloggi e negozi in viale Europa Unita map.37/b fg.50, presentata il 06/06/1959, rilasciata il 14/08/1959 con il n. 17866 PG/631 di protocollo, agibilità del 21/03/1961 con il n. 37670/62- 11065 PG di protocollo

Autorizzazione in linea di polizia edile - **VARIANTE N. Licenza Edilizia 368/60**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso alloggi e negozi in viale Europa Unita map.37/b fg.50 **VARIANTE**, presentata il 22/10/1960, rilasciata il 15/11/1960 con il n. 13371 PG/368 di protocollo, agibilità del 21/03/1961 con il n. 37670/62- 11065 PG di protocollo

**DIA N. DIA** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria adeguamento impianto a gas dell'intero condominio., presentata il 10/11/2004 con il n. DIA /970.1.2004 di protocollo

Autorizzazione in Sanatoria N. **Autorizzazione in Sanatoria G.C. 10257**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere abusive condominiali non valutabili in termine di volume o superficie, presentata il 01/10/1986 con il n. GC 10257 di protocollo, rilasciata il 18/11/2015 con il n. PG/U/0140237 di protocollo

Domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n.47/85-R N. **G.C. 8723**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di veranda posta sul balcone che si affacci al cortile interno del condominio., presentata il 25/08/1986 con il n. G.C. 8723 di protocollo.

Si precisa che è mancante l'autorizzazione finale che tuttavia la domanda ha conseguito gli effetti previsti dal comma diciottesimo dell'art.35 L.28.02.1987 n.47 e succ.mod. e pertanto deve intendersi accolta. Il tutto come specificato nella dichiarazione del dirigente di servizio dd.14.11.01 P.G. 34619 del Comune di Udine.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC B1 - RESIDENZIALE INTENSIVA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UDINE VIALE EUROPA UNITA 179 SCALA A INTERNO 3

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE Viale Europa Unita 179 scala a interno 3, della superficie commerciale di **94,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un alloggio situato al secondo piano di un complesso condominiale di notevoli dimensioni. L'appartamento è raggiungibile sia mediante vano scale che ascensore ; è costituito da due camere da letto (di cui una non è stato possibile l'accesso in quanto oggetto del contratto di locazione menzionato) un bagno, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno, una veranda ed un terrazzo. L'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione, al limite della vivibilità, e ciò come rappresentato nelle fotografie allegate. I serramenti hanno una struttura in legno con vetro semplice ed uno doppio in alluminio. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è centralizzato . Le finiture nel loro insieme rispecchiano l'epoca di realizzazione dell'intero condominio che risale all'inizio degli anni sessanta . L'impianto elettrico è dotato di salvavita e sembra essere funzionante . Al piano interrato esiste una cantina di sufficienti dimensioni.

Il condominio si trova in viale Europa Unita in prossimità della stazione ferroviaria di Udine zona prospiciente il centro cittadino ma non molto appetibile sul mercato immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo e Scantinato , ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 37 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa Unita n.179 , piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione di identificativi per allineamento mappa con C.T. sostituisce il fg.50 mapp.1586 sub.3 , data 07.05.1963 pratica n.UD0271333 - Var.Esatta rappr.grafica del 15.03.2019 pratica n.UD0031173.  
Coerenze: mapp.li in senso orario partendo da viale Europa Unita fg.50 m.le 27; m.le 28; m.le 2077.  
Al Catasto Terreni il mappale 37 è censito in Comune di Udine al foglio 50 quale Ente Urbano di mq. 720,00.

L'intero edificio sviluppa n.9 piani, n.8 piani fuori terra, n.1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista prospetto principale.*



*Localizzazione e via d'accesso.*



*Localizzazione*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

mediocre

mediocre

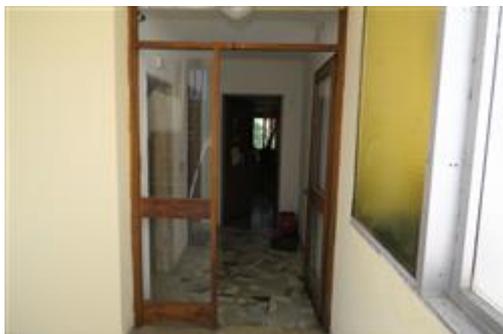
mediocre

mediocre

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



*Accesso all'appartamento.*



*Interni - corridoio*



Bagno



Zona giorno



Cucina e veranda.



Cantina.

CLASSE ENERGETICA:



[61,98 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. Attestato di prestazione energetica - in Roberto Muscas registrata in data 23/11/2013

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
Alloggio al secondo piano	92,16	x	100 %	=	92,16
Piano secondo : Terrazza e veranda .	7,12	x	25 %	=	1,78
Piano scantinato : cantina.	4,16	x	20 %	=	0,83
<b>Totale:</b>	<b>103,44</b>				<b>94,77</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare fiaip (01/10/2023)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 700,00

Note: Pubblicazione anno 2023.

AGE - Banca dati delle quotazioni immobiliari - viale Europa Unita - Udine. (01/10/2023)

Note: Pubblicazione anno 2023 - 1° semestre.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,77 x 500,00 = **47.386,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.386,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.386,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente c.t.u. formula la stima dell'immobile colpito da tale procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare, tra loro, una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare.

Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ciò sulla base delle ricerche anzidescritte; ovviamente, i valori presi a riferimento sono stati opportunamente adeguati alla realtà in esame sia in ordine allo stato e grado di manutenzione della stessa che a tutti quegli elementi, intrinseci ed estrinseci, atti a pilotare la determinazione della stima medesima, quali, ad esempio:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

la disposizione interna dei locali;

il grado di finitura;

lo stato e grado di manutenzione;

gli aspetti ancor più tecnici riguardanti le norme afferenti al risparmio energetico, l'insonorizzazione ecc. ecc;

la zona in cui la realtà ricade, sia sotto il profilo urbanistico che dei servizi;

il difficile momento che il mercato immobiliare sta attualmente attraversando;

le recenti disposizioni di legge emanate in ordine alla certificazione degli impianti tecnologici.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n.227, né al conteggio delle spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare FIAIP 2022; Osservatorio del mercato immobiliare 2022 Banca dati Agenzia Entrate 1° semestre 2022

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	94,77	0,00	47.386,00	47.386,00
				<b>47.386,00 €</b>	<b>47.386,00 €</b>

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: **€. 47.386,00**

**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: **€. 11.846,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.539,50**

data 07/12/2023

il tecnico incaricato  
Gian Piero Beorchia