



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ing. Raniero Battista Brosolo

CF:BR57R26Z614U

con studio in UDINE (UD) VIA CISIS 14 SC.B

telefono: 003904321740124

fax: 003904321740124

email: ranierobrosolo@gmail.com

PEC: ranierobattista.brosolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via San Rocco 254/4, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni, facente parte integrante di un complesso condominiale denominato "Silver Residence", corpo "A", posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama dalla via San Rocco, parallela alla più centrale viale Venezia e nei pressi della casa di cura "Città di Udine". Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

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

- foglio 47 particella 78 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 158,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 254, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: per il lato nord con corridoio comune, est con sub. 7, sud con distacchi condominiali, ovest con sub. 9

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.600,00
Data della valutazione:	31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle

Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, sono stati effettuati gli accertamenti attraverso apposito sopralluogo in data 27 ottobre 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato che ha permesso l'ingresso all'immobile forzatamente, in quanto il soggetto colpito dalla procedura espropriativa è irreperibile, e come confermato dal certificato di residenza allegato.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi. All'interno dell'unità sono stati rilevati alcuni elementi di arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 23.08.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza, dal P.R.G.C. in vigore e dal regolamento di condominio come indicato al punto 5 che segue.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 20/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 44/2023 di repertorio, trascritto il 20/02/2023 a Udine ai nn. 4149/3238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare. La formalità è riferita solamente a Tutti i beni evidenziati ai Lotti 1 e 2

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:	€. 470,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.413,25
Millesimi condominiali:	15/1000
Ulteriori avvertenze:	

Competono millesimi nella quota di 15/1000 quali risultano dal regolamento di condominio e della tabella millesimale che trovasi allegate all'atto di data 10.11.1980 n° 25267 di rep. Notaio Sergio Cipolla reg a Latisana il 27.11.1980 al n° 983/2.

Il condominio risulta amministrato dalla società Contabilcasa srl con sede in Udine - Via Cavour n.7 33100 Udine (UD) Tel. 0432/504956 E- mail: info@contabilcasa.it . Si evidenzia che le spese condominiali da addebitarsi all'aggiudicatario sono dettate dalle disposizioni legislative vigenti (normativa di riferimento: l'art. 63 Disp.Att.C.C. come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n° 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente). **Si riporta la missiva inviata dall'amministratore pro tempore dello stabile ove specifica che nell'assemblea tenutasi a dicembre 2022 è stato deliberato di procedere con il rifacimento dell'impianto idrico e nel corso della prossima assemblea verranno quantificate le spese.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1987), con atto stipulato il 19/05/1987 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. 12510/1478 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Udine ai nn. 11211/8949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (fino al 19/05/1987), con atto stipulato il 25/02/1981 a firma di Notaio Sergio Cipolla ai nn. 26360/11980 di repertorio, registrato il 11/03/1981 a Latisana ai nn. 213 vol 65, trascritto il 17/03/1981 a Udine ai nn. 6223/5227

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 445/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso residenziale, rilasciata il 30/03/1978 con il n. 12418 P.G. di protocollo, agibilità del 03/10/1980 con il n. 3951/3 san di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al Corpo A.

Variante in corso d'opera dd 12.06.1978

CE in sanatoria ex Capo IV L. 47/85 **N. 10376** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne ed esterne apportate in corso d'opera nelle parti condominiali, rilasciata il 18/06/1988 con il n. 40029/1986 P.G. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera in forza di delibera Adottato con delibera C.C. n.67

del 25 luglio 2011 ed approvato con delibera C.C. n.57 del 3 settembre 2012. Pubblicazione avviso: DPR n. 0272/Pres del 28/12/2012 sul BUR n. 2 del 09/01/2013. In vigore dal 10 gennaio 2013. , l'immobile ricade in zona B3 - residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli delle NTA 20/24. Il titolo è riferito all'intero complesso immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alle conformità edilizio-urbanistiche, si allega la comunicazione del dirigente di settore, che informa che non sono disponibili i titoli edilizi e i relativi elaborati grafici; non è quindi possibile offrire compiuta risposta al quesito peritale, risultando disponibili unicamente il certificato di agibilità e copia degli elaborati riferiti al progetto esecutivo, che si allegano. Attraverso sopralluogo è stato possibile accertare che le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L N 47/85 e L R 19/2009 e smi)
come da specifica tecnica di cui sopra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 78/2010 e smi)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Risulta privo di impianto di riscaldamento. Sono state rilevate le seguenti difformità: normativa di riferimento: D.P.R. 28.06.1977 UNI 9182 UNI GIG 7129/92 - CEI 64-8, CEI 23-51, CEI 64- 50 L. 46/90), gli impianti tecnologici presenti risultano datati e non sono state reperite le certificazioni degli stessi, che è necessario adeguare alle normative vigenti.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN UDINE VIA SAN ROCCO 254/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via San Rocco 254/4, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni, facente parte integrante di un complesso condominiale denominato "Silver Residence", corpo "A", posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama dalla via

San Rocco, parallela alla più centrale viale Venezia e nei pressi della casa di cura "Città di Udine". Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

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

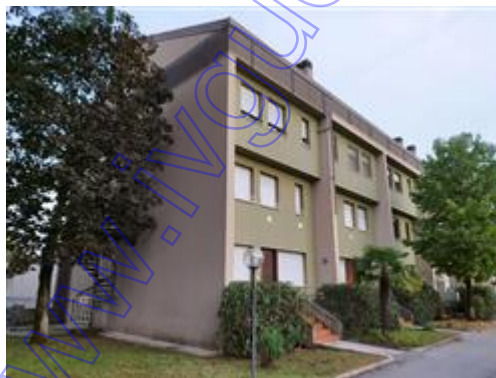
- foglio 47 particella 78 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 158,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 254, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: per il lato nord con corridoio comune, est con sub. 7, sud con distacchi condominiali, ovest con sub. 9

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



particolare vista prospettica complesso condominiale



particolare vista prospettica complesso condominiale



particolare vista prospettica appartamenti P1° Lotto 1 e 2



particolare ingresso condominiale int. 4



Particolare vano contatori gas

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



particolare stradale



particolare mappa catastale tratta da formaps



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico 3d



particolare via San Rocco

SERVIZI

asilo nido
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
scuola elementare
spazi verde
supermercato
teatro
vigili del fuoco

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ottimo

tangenziale distante 500 mt

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano primo (secondo fuori terra) e si accede su ballatoio comune e prospetta sulla via San Rocco da cui si accede all'interno 4 del civico 254 in zona ovest della città nei pressi della Casa di Cura "Città di Udine". La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare a rettangolo del tipo monolocale completo di servizio igienico. Si evidenzia che l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento in quanto è stata prevista l'adduzione del gas metano ma la tubazione, (come si evince dalla documentazione fotografica, si ferma all'esterno dell'unità. Risulta pertanto necessario eseguire opere di collegamento e successiva installazione di nuova caldaia in quanto quella presente risulta vetusta e probabilmente non funzionante. Si specifica che è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Nel servizio igienico è visibile una infiltrazione proveniente dal piano superiore.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in legno con vetro camera

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media

pareti esterne: costruite in intonaco per esterni, il rivestimento è realizzato in pittura

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: avvolgibili completi di cassonetto coprirullo realizzate in pvc

nella media

rivestimento interno: posto in monovano con intonaco civile e pittura, bagno in piastrelle di ceramica

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di bassa tensione conformità: non sono stati reperiti le idonee certificazioni

nella media

citofonico: con apricancello

nella media

gas: autonomo con alimentazione a metano. manca il contatore e l'allacciamento interno

molto scarso

Delle Strutture:

copertura: a due falde sfalsate costruita in cls

nella media

armato

scale esterne: a chiocciola costruite in acciaio

scale interne: a rampe parallele realizzate in cls

armato

solai: cls armato

al di sotto della media



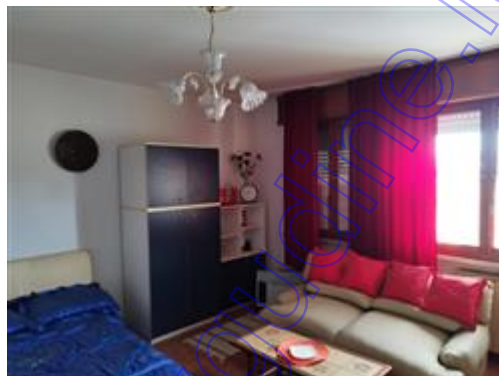
nella media



nella media



particolare vista interna monovano



particolare vista interna monovano



particolare vista interna monovano



particolare vista servizio igienico e caldaia attuale



particolare infiltrazioni dal piano superiore

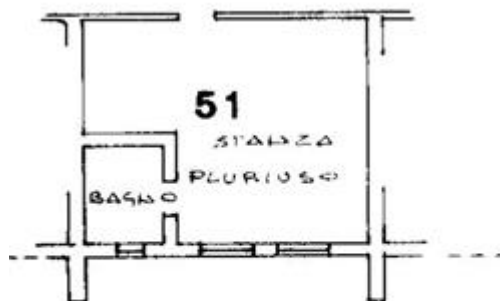
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

monovano	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



PIANTA PRIMO PIANO

H = m. 2.70

estratto planimetria catastale sub. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo

viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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	33,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	37.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento impianto di riscaldamento	-10%
	-3.700,00
	3.700,00 €

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: **€. 33.300,00**

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: **€. 8.325,00**

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: **€. 2.413,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 22.600,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via San Rocco 254/4, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni, facente parte integrante di un complesso condominiale denominato "Silver Residence", corpo "A", posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama dalla via San Rocco, parallela alla più centrale viale Venezia e nei pressi della casa di cura "Città di Udine". Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

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

- foglio 47 particella 78 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 158,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 254, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: per il lato nord con corridoio comune, est con sub. 8, sud e ovest con distacchi condominiali

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.200,00
Data della valutazione:	31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle

Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, sono stati effettuati gli accertamenti attraverso apposito sopralluogo in data 27 ottobre 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato che ha permesso l'ingresso all'immobile forzosamente, in quanto il soggetto colpito dalla procedura espropriativa è irreperibile, e come confermato dal certificato di residenza allegato.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi. All'interno dell'unità sono stati rilevati alcuni elementi di arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 23.08.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza, dal P.R.G.C. in vigore e dal regolamento di condominio come indicato al punto 5 che segue.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 20/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 44/2023 di repertorio, trascritto il 20/02/2023 a Udine ai nn. 4149/3238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare. La formalità è riferita solamente a Tutti i beni evidenziati ai Lotti 1 e 2

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:	€ 420,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 813,87
Millesimi condominiali:	15/1000
Ulteriori avvertenze:	

Competono millesimi nella quota di 15/1000 quali risultano dal regolamento di condominio e della tabella millesimale che trovasi allegate all'atto di data 10.11.1980 n° 25267 di rep. Notaio Sergio Cipolla reg a Latisana il 27.11.1980 al n° 983/2.

Il condominio risulta amministrato dalla società Contabilcasa srl con sede in Udine - Via Cavour n.7 33100 Udine (UD) Tel. 0432/504956 E- mail: info@contabilcasa.it . Si evidenzia che le spese condominiali da addebitarsi all'aggiudicatario sono dettate dalle disposizioni legislative vigenti (normativa di riferimento: l'art. 63 Disp.Att.C.C. come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n° 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente). **Si riporta la missiva inviata dall'amministratore pro tempore dello stabile ove specifica che nell'assemblea tenutasi a dicembre 2022 è stato deliberato di procedere con il rifacimento dell'impianto idrico e nel corso della prossima assemblea verranno quantificate le spese.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1987), con atto stipulato il 19/05/1987 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. 12510/1478 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Udine ai nn. 11211/8949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (fino al 19/05/1987), con atto stipulato il 17/03/1982 a firma di Notaio Alberto Menazzi ai nn. 67435/17763 di repertorio, registrato il 05/04/1982 a Udine ai nn. 3079, trascritto il 02/04/1982 a Udine ai nn. 7166/5485

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 445/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso residenziale, rilasciata il 30/03/1978 con il n. 12418 P.G. di protocollo, agibilità del 03/10/1980 con il n. 3951/3 san di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al Corpo A.

Variante in corso d'opera dd 12.06.1978

CE in sanatoria ex Capo IV L. 47/85 **N. 10376** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne ed esterne apportate in corso d'opera nelle parti condominiali, rilasciata il 18/06/1988 con il n. 40029/1986 P.G. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera in forza di delibera Adottato con delibera C.C. n.67

del 25 luglio 2011 ed approvato con delibera C.C. n.57 del 3 settembre 2012. Pubblicazione avviso: DPR n. 0272/Pres del 28/12/2012 sul BUR n. 2 del 09/01/2013. In vigore dal 10 gennaio 2013. , l'immobile ricade in zona B3 - residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli delle NTA 20/24. Il titolo è riferito all'intero complesso immobiliare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alle conformità edilizio-urbanistiche, si allega la comunicazione del dirigente di settore, che informa che non sono disponibili i titoli edilizi e i relativi elaborati grafici; non è quindi possibile offrire compiuta risposta al quesito peritale, risultando disponibili unicamente il certificato di agibilità e copia degli elaborati riferiti al progetto esecutivo, che si allegano. Attraverso sopralluogo è stato possibile accertare che le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L N 47/85 e L R 19/2009 e smi)
come da specifica tecnica di cui sopra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L 78/2010 e smi)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Risulta privo di impianto di riscaldamento. Sono state rilevate le seguenti difformità: normativa di riferimento: D.P.R. 28.06.1977 UNI 9182 UNI GIG 7129/92 - CEI 64-8, CEI 23-51, CEI 64- 50 L. 46/90), gli impianti tecnologici presenti risultano datati e non sono state reperite le certificazioni degli stessi, che è necessario adeguare alle normative vigenti.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN UDINE VIA SAN ROCCO 254/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via San Rocco 254/4, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni, facente parte integrante di un complesso condominiale denominato "Silver Residence", corpo "A", posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama dalla via

San Rocco, parallela alla più centrale viale Venezia e nei pressi della casa di cura "Città di Udine". Il complesso edilizio è composto da un corpo di fabbrica realizzato all'inizio degli anni '80 e si presenta in un discreto stato di manutenzione generale.

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

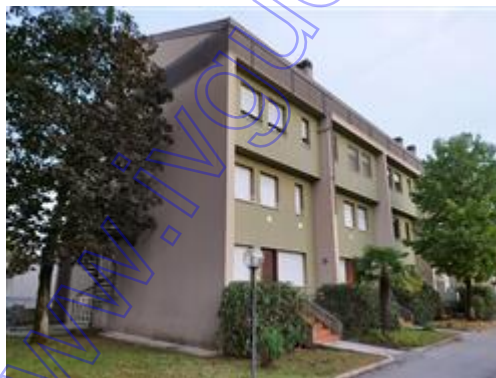
- foglio 47 particella 78 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 158,81 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 254, piano: primo, intestato a **** DATO OSCURATO ****, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: per il lato nord con corridoio comune, est con sub. 8, sud e ovest con distacchi condominiali

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



particolare vista prospettica complesso condominiale



particolare vista prospettica complesso condominiale



particolare vista prospettica appartamenti P1° Lotto 1 e 2



particolare ingresso condominiale int. 4



Particolare vano contatori gas

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

*particolare stradale**particolare mappa catastale tratta da formaps**particolare inserimento corografico**particolare inserimento corografico 3d**particolare via San Rocco*

SERVIZI

asilo nido
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
scuola elementare
scuola per l'infanzia
spazi verde
supermercato
teatro

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigili del fuoco

ottimo

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

ottimo

tangenziale distante 500 mt

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano primo (secondo fuori terra) e si accede su ballatoio comune e prospetta sulla via San Rocco da cui si accede all'interno 4 del civico 254 in zona ovest della città nei pressi della Casa di Cura "Città di Udine". La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare a rettangolo del tipo monolocale completo di servizio igienico. Si evidenzia che l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento in quanto è stata prevista l'adduzione del gas metano ma la tubazione (come si evince dalla documentazione fotografica, si ferma all'esterno dell'unità). Risulta pertanto necessario eseguire opere di collegamento e successiva installazione di nuova caldaia in quanto quella presente risulta vetusta e probabilmente non funzionante. Nel servizio igienico e soffitto del monovano è visibile una infiltrazione proveniente dal piano superiore.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in legno con vetro camera

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media

pareti esterne: costruite in intonaco per esterni, il rivestimento è realizzato in pittura

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

protezioni infissi esterni: avvolgibili completi di cassonetto coprirullo realizzate in pvc

nella media

rivestimento interno: posto in monovano con intonaco civile e pittura, bagno in piastrelle di ceramica

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di bassa tensione conformità: non sono stati reperiti le idonee certificazioni

nella media

citofonico: con apricancello

nella media

gas: autonomo con alimentazione a metano. manca il contatore e l'allacciamento interno

molto scarso

Delle Strutture:

copertura: a due falde sfalsate costruita in cls armato

nella media

scale esterne: a chiocciola costruite in acciaio
scale interne: a rampe parallele realizzate in cls
armato
solai: cls armato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



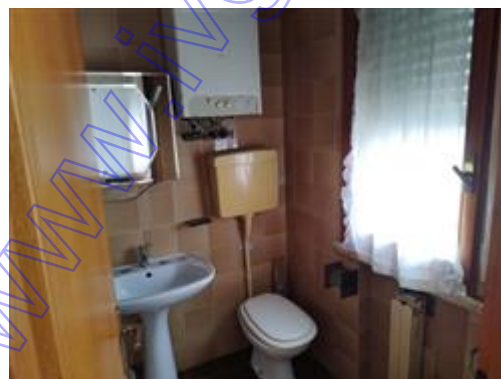
particolare vista interna monovano



particolare vista interna monovano



particolare vista interna monovano



particolare vista servizio igienico e caldaia attuale



particolare infiltrazioni dal piano superiore

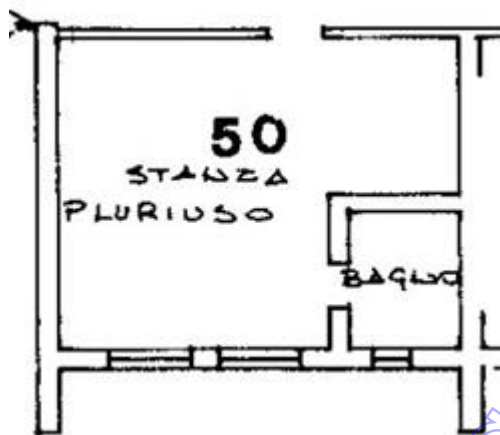
CONSISTENZA:

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
monovano	33,00	x	100 %	=	33,00

Totale:	33,00	33,00
----------------	--------------	--------------



estratto planimetria catastale sub. 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un

intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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	33,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	37.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento impianto di riscaldamento	-10% -3.700,00
3.700,00 €	

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: **€. 33.300,00**

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: **€. 8.325,00**

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: **€. 813,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.200,00**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato
ing. Raniero Battista Brosolo

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