



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIGANTESCO Raffaella Maria

CUSTODE:

COVEG SRL - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rodolfo Marco Kravina

CF:KRVRLF54D21L057L

con studio in TARVISIO (UD) Via Vittorio Veneto 150 int.1

telefono: 04282807

email: marcokravina@virgilio.it

PEC: rodolfomarco.kravina@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Viale Vat 19, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, Sub.21, posto al 3° ed ultimo piano del Condominio "VAT" in Viale Vat 19A che insiste sulla particella 1069 del Fg. 21 del Comune di Udine, ente urbano di mq. 2480.

Comprende atrio-corridoio cucina con terrazza, soggiorno, ripostiglio, bagno due stanze da letto, nonché ripostiglio al piano scantinato - erroneamente indicato piano terra nella planimetria catastale.

Del compendio fa parte anche l'autorimessa Sub. 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e scantinato, ha un'altezza interna di appartamento h:2.70, cantina h:2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1069 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Viale Vat 19A, piano: piano terzo e scantinato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Confina con vano scale, parti comuni, e Sub 22

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1069 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Vat 19A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Spazi comuni del cortile e Sub 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Data della valutazione:	04/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Udine in data 08/09/2023 attesta che il debitore è residente nell'immobile pignorato. Tuttavia si è proceduto ad un accesso forzoso di concerto con il custode in quanto l'appartamento ed i relativi accessori non risultano abitati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto 27/11/1963 n. 52694 di Rep. Notaio Rubini è stato costituito il Condominio Vat e con atto 08/04/1965 n. 65588 di Rep. Notaio Rubini il Regolamento di Condominio.

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, in data 29/12/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 5939/2015 di repertorio, trascritta il 11/02/2016 a Udine ai nn. 3241/2445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

pignoramento, in data 26/05/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1901/2017 di repertorio, trascritta il 31/05/2017 a Udine ai nn. 12823/8928, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

pignoramento, in data 04/04/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 902/2023 di repertorio, trascritta il 21/04/2023 a Udine ai nn. 9809/7578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

Importo azionato in precetto € 4.025,47 oltre a interessi, spese, accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Fondo patrimoniale non costituito

Non risulta costituito il diritto di abitazione relativa all'immobile pignorato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.369,14

Millesimi condominiali:	56,58/1000
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.277,45

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1965), con atto stipulato il 10/09/1965 a firma di Notaio Rodolfo Rodolfi ai nn. 21982 di repertorio, registrato il 28/09/1965 a Udine ai nn. 755, trascritto il 26/10/1965 a Udine ai nn. 20171/18712

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/5, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1988), con atto stipulato il 08/06/1988 a firma di Notaio Mauro Marcello ai nn. 19260 di repertorio, registrato il 27/06/1988 a Gemona del Friuli ai nn. 0291, trascritto il 06/07/1988 a Udine ai nn. 15805/12265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **38267 P.G.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati in Viale Vat, con istanza presentata il 03/10/1963 al n. 38267/1071 di protocollo, e licenza rilasciata il 28/10/1963 con il n. 38267/1071 di protocollo.

Agibilità rilasciata in data 02/03/1965 con Protocollo n. 52251/76 SAN.1964.

DIA/624.3.2008 del 29/08/2008 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento normativo degli impianti di alimentazione gas metano. DIA sospesa con provvedimento PG/U 0108641 del 16/09/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante n. .35 DEL 09/02/2022, l'immobile ricade in zona B2 residenziale semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.23 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione del corridoio ingresso (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e precedenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA postuma con sanzione : €1.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale, il ripostiglio risulta ubicato al piano seminterrato e non al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

-

L'attuale descrizione induce confusione nella corretta assegnazione del ripostiglio. L'eventuale aggiornamento della planimetria catastale comporta lo scorporo della cantina dall'appartamento, con la costituzione di due unità immobiliari autonome.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità

BENI IN UDINE VIALE VAT 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Viale Vat 19, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, Sub.21, posto al 3° ed ultimo piano del Condominio "VAT" in Viale Vat 19A che insiste sulla particella 1069 del Fg. 21 del Comune di Udine, ente urbano di mq. 2480.

Comprende atrio-corridoio cucina con terrazza, soggiorno, ripostiglio, bagno due stanze da letto, nonché ripostiglio al piano scantinato - erroneamente indicato piano terra nella planimetria catastale.

Del compendio fa parte anche l'autorimessa Sub. 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e scantinato, ha un'altezza interna di appartamento h:2.70, cantina h:2.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1069 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Viale Vat 19A, piano: piano terzo e scantinato , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Confina con vano scale, parti comuni, e Sub 22

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



Prospetto Est



Prospetto Nord



Prospetto Sud

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 locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Vista dal cancello carraio su stradina interna

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante servizio urbano con le linee 2,3 e 7

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I lavori per la costruzione del fabbricato, iniziati nel 1963 si sono conclusi nel 1965. Presenta caratteristiche costruttive tipiche di tale epoca, con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamento in laterizio, solai di interpiano e copertura in calcestruzzo armato.

Le finiture sono costituite da intonaco e tinteggiatura sulle murature interne, ad eccezione delle pareti dei servizi rivestite con piastrelle ed altri materiali idrorepellenti.

Finiture delle pareti esterne tipiche dell'epoca, con necessità di un intervento di rigenerazione per mancanza di manutenzione.

Serramenti in legno abete con vetro semplice; avvolgibili in pvc.

Pavimenti delle stanze da letto in quadrotti 15*15 di rovere, nei restanti locali con piastrelle 40*40 e 33*33 di graniglia con varie sfumature.

Impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori muniti di valvola termostatica. Impianto elettrico sotto traccia.

Nell'appartamento si trovano ammassati in maniera disordinata indumenti, stoviglie, suppellettili, borse, riviste, libri ed altro. La terrazza è meta di piccioni che nel tempo hanno depositato uno spessore consistente di deiezioni, che dilavati dalla pioggia, trafilano nelle terrazze sottostanti, minacciando anche l'incolumità sanitaria.

La trascurata manutenzione della terrazza comporta distacchi di intonaco e/o calcinacci in genere nella parte frontale e sul soffitto della stessa, e delle due terrazze in linea ai piani inferiori. Al momento sarebbe necessaria una approfondita pulizia della terrazza ed un adeguato intervento di ripristino della impermeabilità del pavimento della terrazza e del consolidamento del frontale e del soffitto.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno abete. Vetro semplice molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: apertura ad anta realizzati in legno tamburato scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in lamiere zincate con coibentazione in assente mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: impianto non presente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non verificata mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato, generatore VIESMANN nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

VitoDens200W - Matricola 7506550401004100 installato il 23/07/2015 con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori con valvola termostatica e contacalorie conformità: Vedi sotto. Potenza termica nominale dichiarata 114 kW nel

rapporto di controllo di efficienza energetica in data 20/01/2023

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telaio in calcestruzzo armato. Le condizioni della struttura che precede deve intendersi nei limiti della ricognizione eseguita in quanto non sono state approfondite indagini di carattere statico e geologico, ovvero non sono stati eseguiti saggi delle strutture, ed analisi delle caratteristiche fisiche e chimiche dei materiali impiegati.

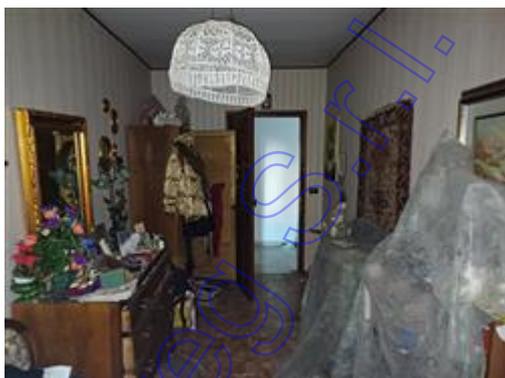
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Le condizioni e la tipologia della struttura che precede deve intendersi nei limiti della ricognizione eseguita in quanto non sono state approfondite indagini di carattere statico e geologico, ovvero non sono stati eseguiti saggi delle strutture, ed analisi delle caratteristiche fisiche e chimiche dei materiali impiegati.

scale interne: a rampe parallele realizzate in calcestruzzo armato ; il servoscala è assente. Le condizioni della struttura che precede deve intendersi nei limiti della ricognizione eseguita in quanto non sono state approfondite indagini di carattere statico e geologico, ovvero non sono stati eseguiti saggi delle strutture, ed analisi delle caratteristiche fisiche e chimiche dei materiali impiegati.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

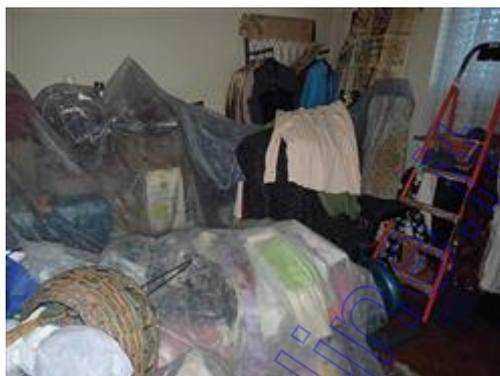
nella media ★★☆☆☆☆



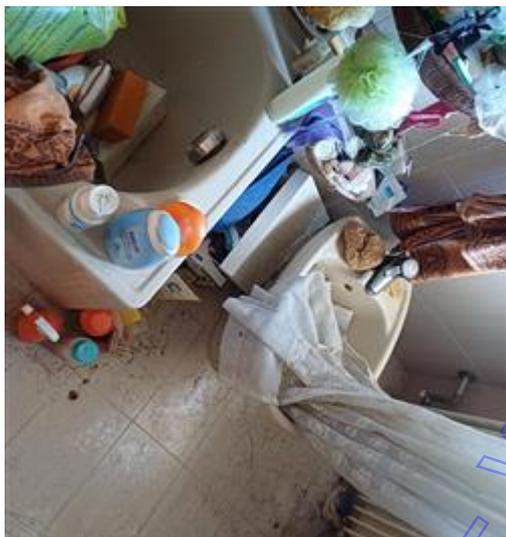
Cucina



Soggiorno



Una stanza da letto



Particolare stato del bagno



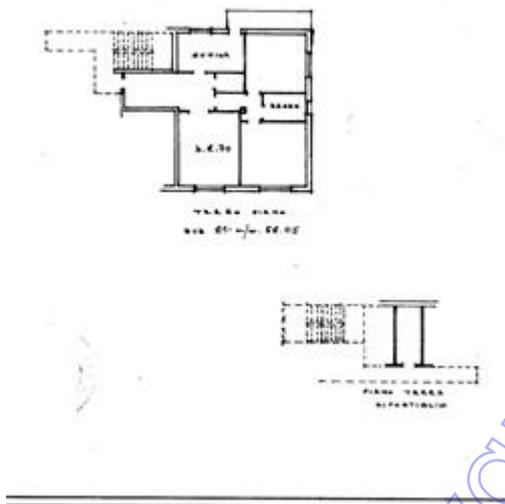
Particolare stato della terrazza

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
Appartamento al 3° piano e ripostiglio al piano scantinato	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	102,00				102,00



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1069 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Vat 19A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Spazi comuni del cortile e Sub 11

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50



Ingresso autorimessa



Vista interna



Vista interna

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2019

Fonte di informazione: AE Udine

Descrizione: Appartamento al 1° piano, ripostiglio al piano scantinato ed autorimessa

Indirizzo: Viale Vat 19A

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2020

Fonte di informazione: AE Udine

Descrizione: Appartamento con P2, con ripostiglio al piano scantinato ed autorimessa

Indirizzo: Viale Vate 12/1

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.359,22 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,00	x	1.279,61	=	130.520,22
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

Valore superficie accessori:	8,50	x	1.279,61	=	10.876,69
					141.396,91

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi ripristino terrazza con il consolidamento del frontale e del soffitto; impermeabilizzazione del pavimento.	-14.896,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima applicato secondo gli Standard Internazionali IVS e col criterio del MCA attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto, e posti all'interno di un segmento.

La descrizione che precede deve intendersi nei limiti della ricognizione eseguita in quanto non sono state approfondite (perché non richieste) indagini di carattere statico e geologico, ovvero non sono stati eseguiti saggi delle strutture, scavi nel terreno, ed analisi delle caratteristiche fisiche e chimiche dei materiali impiegati nella costruzione degli edifici.

In particolare, non sono stati eseguiti accertamenti nel merito di eventuali depositi di materiali inquinanti e nocivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato immobiliare Acquisizione di comparabili mediante contratti di compravendita con l'ausilio della piattaforma STIMATRIX

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	102,00	8,50	126.500,00	126.500,00
				126.500,00 €	126.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.000,00**

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: **€. 31.250,00**

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: **€. 4.277,45**

Riduzione per arrotondamento: **€. 472,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.000,00**

data 04/12/2023

il tecnico incaricato
Rodolfo Marco Kravina