



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO, E PER ESSA

DATO OSCURATO

PER IL TRAMITE I ***DATO OSCURATO***

., E PER ESSA

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MANUELA MONTICOLI

CF: MNTMNL90E61H816K

con studio in SAN VITO DI FAGAGNA (UD) VIA NUOVA 130

telefono: 04321636840

email: manuela@studiomonticoli.it

PEC: manuela.monticoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a UDINE VIA DEL POZZO 28, della superficie commerciale di **942,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un' unità uso direzionale con sviluppo su tre piani fuori terra ed uno entrotterra, ubicato in zona centrale del Comune di Udine, lungo la Via del Pozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 246 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 32 vani, rendita 10.907,57 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POZZO n. 28 , piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.la 246: a nord con Via del Pozzo, a est con Viale Ungheria, a sud con le p.lle 254 e 1514 e ad ovest con Via del Pozzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	942,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.481.533,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.111.150,00
Data della valutazione:	07/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 04/05/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 123.190,00.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Considerate le caratteristiche dell'immobile, e il valore locativo medio di mercato (8,9 euro/mq/mese ricavato dalla media dei valori unitari dedotti da OMI- Agenzia delle Entrate) si può evincere che il canone locativo annuo pattuito non è inferiore di più di 1/3 al canone medio di mercato per immobili simili siti in tale contesto.

dimostrazione:

Sup. commerciale (ufficio) 942,35 mq x 8,9 euro/mq/mese x 12 mesi = 100.642,98 euro

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che la particella 246 sub.116 deriva per variazione del 16/02/2012 protocollo n. UD0041294 dal sub. 108.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/12/2007 a UDINE ai nn. 41001/8580 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 1.300.000,00 .

Importo capitale: 650.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/07/2011 a UDINE ai nn. 19470/3318 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: Euro 1.600.000,00 .

Importo capitale: Euro 800.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 30/12/2013 a UDINE ai nn. 29119/3961 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.800.000,00 .

Importo capitale: Euro 900.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 17/10/2018 a UDINE ai nn. 25546/3795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 378.539,62 .

Importo capitale: Euro 378.539,62

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/12/2019 a firma di TRIBUNALE DI ROMA ai nn. 78905 di repertorio, iscritta il 20/01/2022 ai nn. 146/1244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: euro 9.993,92.

Importo capitale: euro 21.448,00.

La formalità è riferita solamente a Bene in Comune di Udine fg. 41 p.la 246 sub. 108 (oggi sub 116)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/08/2021 a UDINE ai nn. 22193/16610 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il bene oggetto di procedura esecutiva non si trova in regime condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2007), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di Notaio Becchetti Alfredo Maria ai nn. 16615/6706 di repertorio, trascritto il 17/12/2007 a Udine ai nn. 26031/41000.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1966 fino al 06/12/2007), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di notaio Gerardi Simone ai nn. 2661 di repertorio, registrato il 23/06/1966 a Spilimbergo ai nn. 659 vol 130.

Il titolo è riferito solamente a Beni in esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di Polizia Edile N. **384/1964** e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso edilizio tra via del Pozzo e viale Ungheria, rilasciata il 08/03/1965, agibilità del 12/01/1966

Permesso di costruire N. **PDC/67.3.2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato direzionale , rilasciata il 27/12/2011, agibilità del 29/10/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - residenziale estensiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle partizioni interne di alcuni locali (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)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle partizioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale: €.1.000,00

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:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riferito dagli utilizzatori dell'immobile, l'impianto termico appare in cattivo stato manutentivo, Necessari sostituzione dell'intero impianto.

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

Questa situazione è riferita solamente a impianto termico .

Effettuato solamente controlli di tipo visivo

BENI IN UDINE VIA DEL POZZO 28

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a UDINE VIA DEL POZZO 28, della superficie commerciale di **942,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un' unità uso direzionale con sviluppo su tre piani fuori terra ed uno entroterra, ubicato in zona centrale del Comune di Udine, lungo la Via del Pozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 246 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 32 vani, rendita 10.907,57 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL POZZO n. 28 , piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla 246: a nord con Via del Pozzo, a est con Viale Ungheria, a sud con le p.lle 254 e 1514 e ad ovest con Via del Pozzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.



VISTA DA VIA DEL POZZO



VISTA DA VIA DEL POZZO



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



stralcio mappa catastale non in scala



stralcio PRGC non in scala



vista da google Maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente si compone di:

piano scantinato: archivio, disimpegno, ripostiglio, deposito, ascensore e vano scale di collegamento ai piani superiori;

piano terra: sala d'attesa, ampio corridoio e stanza filtro, oltre a reception, un archivio, nove uffici, quattro wc, con ati wc, due ripostigli, ascensore e vano scale di collegamento ai piani superiori;

piano primo: ampio corridoio, archivio, stanza server e locale stampanti, tre wc con anti wc, due ripostigli, dieci uffici, ascensore e vano scale di collegamento ai piani superiori;

piano secondo: disimpegno, wc, con ati wc, due uffici e sala riunioni, area esterna copertura praticabile per ricovero pompe di calore e loggia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in pvc

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

pareti esterne: ed interne tinteggiate su intonaco al civile

pavimentazione interna: realizzata in monocottura. laminato per gli uffici al piano secondo

Degli Impianti:



antifurto: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.

nella media ★★☆☆☆☆

ascensore: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.

nella media ★★☆☆☆☆

citofonico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.

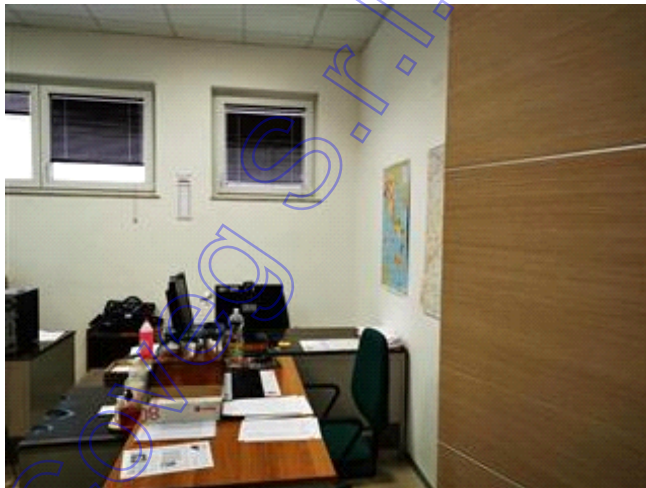
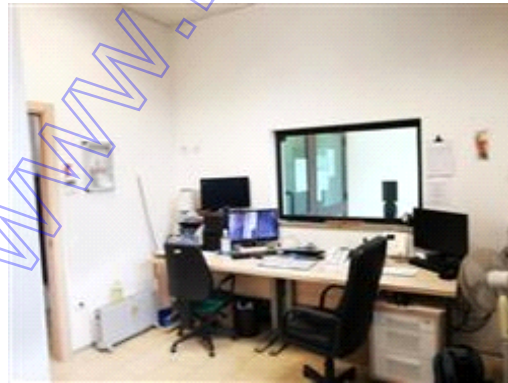
nella media ★★☆☆☆☆

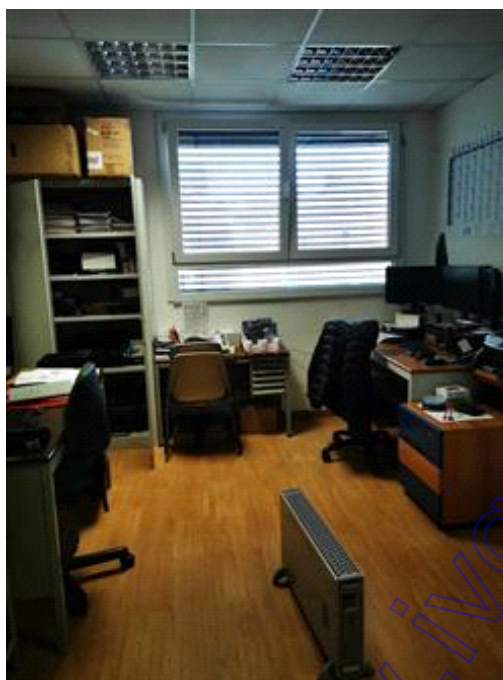
idrico: Effettuato solamente controlli di tipo visivo.

nella media ★★☆☆☆☆

termico: pompa di calore conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo. In sede di sopralluogo è stato riferito alla scrivente che l'impianto termico mediante pompa di calore attualmente è inutilizzabile e da sopralluoghi effettuati da tecnici specializzati, appare completamente da sostituire. Attualmente la fonte di calore avviene attraverso stufette elettriche poste in ogni ufficio.

scarso ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



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
PIANO SCANTINATO	128,12	x	40 %	=	51,25
PIANO TERRA	371,84	x	100 %	=	371,84
PIANO PRIMO	385,08	x	100 %	=	385,08
PIANO SECONDO	105,95	x	100 %	=	105,95
COPERTURA PRATICABILE PER RICOVERO POMPE DI CALORE	282,30	x	10 %	=	28,23
Totale:	1.273,29				942,35

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate - B2/Centrale/V.GORGHI, P.ZZA I MAGGIO,V.LE DELLA VITTORIA, V.ANTONINI, V.COSATTINI, V.D...

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: VALORI UNITARI euro/mq/mese 7,3-10,5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la seguente valutazione verrà adottato il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Si procede pertanto alla stima del canone locativo del complesso immobiliare ubicato in Comune di Udine in zona centrale, utilizzando i dati riferiti nel contratto di locazione e le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, adattando il tasso di capitalizzazione in base alla tipologia dell'immobile ed al mercato locale.

Canone dichiarato nel contratto di locazione € 123.190,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	123.190,00
Tasso di capitalizzazione:	7,5 %
Valore immobile:	1.642.533,33

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SOSTITUZIONE INTERO IMPIANTO TERMICO (prezzo riferito a preventivi forniti alla scrivente dal	-159.000,00

locatario)

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.483.533,33
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.483.533,33

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, così come 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, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, 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 onerigiuridici 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, l'adotazione 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

(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 e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico

ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	ufficio	942,35	0,00	1.483.533,33	1.483.533,33
				1.483.533,33 €	1.483.533,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.481.533,33**

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: **€. 370.383,33**

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 **€. 1.111.150,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 07/02/2022

il tecnico incaricato
MANUELA MONTICOLI

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