



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

246/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

MAURO FLORIT

CF:FLRMRA66T24L483D

con studio in TOLMEZZO (UD) PIAZZA CENTA 8

telefono: 04332044

fax: 04332044

email: info@mauroflorit.it

PEC: mauro.florit@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE VIA DELLA ROSTA 18, della superficie commerciale di **96,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 27.01.2023

Il condominio "Mercurius" è sito in via della Rosta 18 in Udine Capoluogo. L'appartamento oggetto della presente perizia è sito al piano quinto con esposizione Sud-Ovest del condominio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello di ingresso piano strada prospiciente via Della Rosta. Dall'androne interno si accede al portone di ingresso che attraverso l'ampio vano scale comune a servizio delle unità conduce al piano quinto. Il condominio è dotato di ascensore per il servizio ai piani.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina, una veranda, un pranzo/soggiorno, una terrazza, zona notte con due camere, un bagno, ed un piccolo ripostiglio. Internamente l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se si denota la vetustà delle finiture (le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato 1965). I serramenti esterni sono in profilo di legno s= 50 mm con vetro semplice, dotati di tapparelle in sufficiente stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è in legno semplice. Le porte interne sono tamburate in sufficiente stato di conservazione. I pavimenti sono in piastrelle nella cucina, nell'ingresso nel disimpegno e in soggiorno in marmo, nel bagno in piastrelle (compresi i rivestimenti), mentre nelle altre stanze sono in parquet di legno. Al piano interrato si trova una cantina raggiungibile o attraverso il vano scale comune o con l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUINTO, scala 3, ha un'altezza interna di 274. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1002 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA ROSTA, 18, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.031,25
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
Data della valutazione:	24/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA OCCUPATA DAL DEBITORE EZIO TITOLO E LA CONIUGE
NON VI SONO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE COME DA DICHIARAZIONE
ALLEGATA AGENZIA ENTRATE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FONDO PATRIMONIALE NON PRESENTE

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, stipulata il 03/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIOARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3105/2022 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a UDINE ai nn. 30689/22829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:

CONDOMINIO E AMMINISTRATORE: AMMINISTRATORE CONDOMINIALE STUDIO ARRIGHI SAS -VIA AQUILEIA N.23 33100 UDINE - TEL 0432-505857

Si allegano:

- Regolamento di Condominio Mercurius

- Rendiconto e preventivo 2020/2021 e 2021-2022

- Rendiconto e preventivo 2021/2022 e 2022-2023

Si specifica che l'unità immobiliare è sita al piano Quinto (in alcuni documenti indicata al quarto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/11/1985), con atto stipulato il 21/11/1985 a firma di NOTAIO GIUSEPPE LADISA DI SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 3022 di repertorio, registrato il 03/12/1985 a SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 11085, trascritto il 29/11/1985 a UDINE ai nn. 23426/18710.
ACQUISTO IN PROPRIETA' PERSONALE ED ESCLUSIVA EX.ART179 DEL CC, COME CONFERMATO DALL'INTERVENUTA CONIUGE GARBELLINI PAOLA LUISA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **211/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE, rilasciata il 16/04/1964 con il n. 15313 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **211/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE, rilasciata il 29/03/1967

LICENZA EDILIZIA N. **1346/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA ADEGUAMENTO IMPIANTI, rilasciata il 27/12/1990

SANATORIA N. **39126/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA VERANDA, presentata il 30/06/1986, rilasciata il 20/03/2001 con il n. 39126/86 di protocollo

ABITABILITA' N. **22141/19**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/08/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.57 del 3 settembre 2012. , l'immobile ricade in zona B1. Variante n.30

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN UDINE VIA DELLA ROSTA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE VIA DELLA ROSTA 18, della superficie commerciale di **96,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 27.01.2023

Il condominio "Mercurius" è sito in via della Rosta 18 in Udine Capoluogo. L'appartamento oggetto della presente perizia è sito al piano quinto con esposizione Sud-Ovest del condominio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello di ingresso piano strada prospiciente via Della Rosta. Dall'androne interno si accede al portone di ingresso che attraverso l'ampio vano scale comune a servizio delle unità conduce al piano quinto. Il condominio è dotato di ascensore per il servizio ai piani.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina, una veranda, un pranzo/soggiorno, una terrazza, zona notte con due camere, un bagno, ed un piccolo ripostiglio. Internamente l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se si denota la vetustà delle finiture (le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato 1965). I serramenti esterni sono in profilo di legno s= 50 mm con vetro semplice, dotati di tapparelle in sufficiente stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è in legno semplice. Le porte interne sono tamburate in sufficiente stato di conservazione. I pavimenti sono in piastrelle nella cucina, nell'ingresso nel disimpegno e in soggiorno in marmo, nel bagno in piastrelle (compresi i rivestimenti), mentre nelle altre stanze sono in parquet di legno. Al piano interrato si trova una cantina raggiungibile o attraverso il vano scale comune o con l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUINTO, scala 3, ha un'altezza interna di 274. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1002 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA ROSTA, 18, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media



COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

ferrovia distante 300 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 27.01.2023

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

Il condominio "Mercurius" è sito in via della Rosta 18 in Udine Capoluogo. L'appartamento oggetto della presente perizia è sito al piano quinto con esposizione Sud-Ovest del condominio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello di ingresso piano strada prospiciente via Della Rosta. Dall'androne interno si accede al portone di ingresso che attraverso l'ampio vano scale comune a servizio delle unità conduce al piano quinto. Il condominio è dotato di ascensore per il servizio ai piani.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina, una veranda, un pranzo/soggiorno, una terrazza, zona notte con due camere, un bagno, ed un piccolo ripostiglio. Internamente l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se si denota la vetustà delle finiture (le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato 1965). I serramenti esterni sono in profilo di legno s= 50 mm con vetro semplice, dotati di tapparelle in sufficiente stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è in legno semplice. Le porte interne sono tamburate in sufficiente stato di conservazione. I pavimenti sono in piastrelle nella cucina, nell'ingresso nel disimpegno e in soggiorno in marmo, nel bagno in piastrelle (compresi i rivestimenti), mentre nelle altre stanze sono in parquet di legno. Al piano interrato si trova una cantina raggiungibile o attraverso il vano scale comune o con l'ascensore.

STRUTTURA

Il condominio Mercurius è stato realizzato in struttura intelaiata in c.a. con mattoni laterizi di tamponamento, i solaie la copertura sono in laterocemento.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di quadro generale (dell'epoca della costruzione).

L'impianto termico è centralizzato a gas metano, dotato di elementi radianti in acciaio con contacalorie.

L'appartamento è dotato di due unità (split) per il condizionamento uno nella zona giorno ed uno nella zona notte.

L'appartamento è dotato di impianto di allarme volumetrico (amovibile).

CONCLUSIONI

L'appartamento generalmente è in sufficiente stato di conservazione in riferimento all'epoca in cui è stato realizzato. Le parti comuni del condominio interne sono di sufficiente fattura e in buono stato di conservazione, mentre le parti esterne denotano la vetustà dell'immobile.

Via della Rosta è una strada con traffico locale ma con scarse possibilità di parcheggio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : anta realizzati in legno tamburato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> :	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>antifurto</i> : volumetrico	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>ascensore</i> :	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Abitazione	88,00	x	100 %	=	88,00
Terrazza	12,00	x	33 %	=	3,96
Veranda	6,00	x	40 %	=	2,40
Cantina	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	111,00				96,86

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento quadrilocale stesso edificio sesto piano con cantina e box auto

Indirizzo: Via della rosta

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento trilocale stesso edificio sesto piano con cantina e box auto

Indirizzo: Via della rosta

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento vai della rosta 1 primo piano con cantina

Indirizzo: Via della rosta

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 779,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 120.000,00 pari a 779,22 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	90.000,00	90.000,00
Consistenza	96,86	96,00	96,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	937,50	937,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	75,00	75,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	937,50	937,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	90.000,00	90.000,00
Data [mesi]	225,00	225,00
Prezzo unitario	806,25	806,25
Prezzo corretto	91.031,25	91.031,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza: 0,00% < 5 % **91.031,25**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,86 x 939,82 = **91.031,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.031,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.031,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato si basa sul valore di mercato secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Le fonti di informazione assunte per la presente stima sono: compravendite effettuate nella zona ove sito l'immobile oggetto di stima, annunci immobiliari di agenzie, valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, Borsini Immobiliari del Friuli Venezia Giulia.

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: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	96,86	0,00	91.031,25	91.031,25
				91.031,25 €	91.031,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE, ESSENDO L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE FORMATA DA UN APPARTAMENTO IN CONDOMINIO CON UNICO INGRESSO

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: **€. 91.031,25**

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: **€. 22.757,81**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 273,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

data 24/04/2023

il tecnico incaricato
MAURO FLORIT