



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa GIGANTESCO Raffaella Maria

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ROBERTO DEL MONDO

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) VIA DANTE n. 2/4

telefono: 0039043132129

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUTRIO VIA OSVALDO DEL MORO 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sopralluogo avvenuto il giorno 08.03.2023. Il debitore non era presente. L' accesso è avvuto forzosamente con presenza del delegato dell' Istituto Vendite Giudiziarie (COVEG).

L' immobile è sito nel centro abitato del Comune di Sutrio. L' accesso avviene da via Dr. O. del Moro. L' immobile è sito al piano primo (da via Roma) ed al secondo (da via dr. O. Del Moro). L' accesso avviene tramite scala esterna, comune ad altri alloggi, ed ampio terrazzo di arrivo, parzialmente coperto. Si tratta di un alloggio composto da un disimpegno su cui si affacciano due locali; uno destinato a camera (attualmente ripostiglio); l' altro a cucina - pranzo, ora destinato parte a cucina e parte a camera, separate da un muretto a mezz' altezza. In fondo al disimpegno è situato un servizio igienico. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno con oscurante avvolgibile in legno. I serramenti interni in legno tamburato. L' alloggio è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le pareti della cucina / soggiorno risultano annerite dall' uso di una stufa a legna.

Dal disimpegno è possibile accedere ad una soffitta posta nel sottotetto, tramite una botola posta nel solaio. Il sottotetto risulta pavimentato in battuto di calcestruzzo grezzo.

Immagini e documenti catastali ALL SUB 005

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, scala esterna a servire più piani. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 452 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 113,26 Euro, indirizzo catastale: VIA O. DEL MORO n. 2, piano: PRIMO E SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : f.m. 5 n. 451; Est: strada comunale (via Dottor O. del Moro); Sud: f.m. 5 n. 453; Ovest : strada comunale (via Roma)
Superficie catastale totale mq. 73

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.000,00
Data della valutazione:	22/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore risulta residente nell' immobile oggetto di pignoramento. Tuttavia il Comune di Sutrio segnala che lo stesso risulta da tempo irreperibile e si è attivato con il Comune di Tolmezzo per verificare il trasferimento presso quel Comune. Vedi documentazione ALL SUB 001

L' Agenzia delle Entrate ha confermato che non risultano registrati contratti di locazione o cessione per il bene oggetto del pignoramento. ALL SUB 002

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi nota a firma not. G. Barbagallo allegata alla procedura

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/2005 a firma di Not. Cavalaglio ai nn. 13277/3901 di repertorio, iscritta il 05/07/2005 a Udine ai nn. 21822/4380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 68.000,00.

Importo capitale: € 34.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2022 a firma di Unep Tribunale UD ai nn. 2981 di repertorio, trascritta il 01/12/2022 a Udine ai nn. 33345/24677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Il pignoramento colpisce il bene identificato catastalmente al fg. 5 n. 452 sub 2. A seguito autorizzazione del G.d.E. e stata eseguita una variazione catastale che ha generato la rinumerazione del bene in fg. 5 n. 452 sub 7.

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:

Da informazioni desunte dai confinanti non risulta che l' immobile faccia parte di un edificio condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi nota a firma not. G. Barbagallo allegata alla procedura.

Allegati documenti di provenienza ALL SUB 006

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2005), con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di Not. Cavalaglio ai nn. 13276/3900 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Udine ai nn. 21821

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/1949 fino al 29/06/2005), registrato il 06/05/1949 a Tolmezzo ai nn. 1319/16.

Non risulta trascritta l' accettazione tacita di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi certificazione rilasciata dal Comune di Sutrio. ALL SUB 003

Elaborati provvedimenti edilizi ALL SUB 004

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad eseguire lavori di rilevanza urbanistica **N. 001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato f.m. 5 n. 452, rilasciata il 14/07/1997 con il n. 10 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità e agibilità **N. 002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 18/10/2005 con il n. pratica n. 6656 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 5 n. 452 sub 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che a seguito dell' autorizzazione del G.d. E. è stata eseguita una variazione catastale per introduzione di un locale non censito. Tale procedimento ha generato la modifica della numerazione del subalterno : da fg.5 n. 452 sub 2 a fg. 5 n. 452 sub 7.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche degli interni, mancanza alcuni fori

finestra nelle planimetrie del sottotetto depositate in Comune (normativa di riferimento: nazionale e regionale)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche per riduzione a conformità, oneri e spese tecniche: €1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SUTRIO VIA OSVALDO DEL MORO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUTRIO VIA OSVALDO DEL MORO 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sopralluogo avvenuto il giorno 08.03.2023. Il debitore non era presente. L' accesso è avvuto forzosamente con presenza del delegato dell' Istituto Vendite Giudiziarie (COVEG).

L' immobile è sito nel centro abitato del Comune di Sutrio. L' accesso avviene da via Dr. O. del Moro. L' immobile è sito al piano primo (da via Roma) ed al secondo (da via dr. O. Del Moro). L' accesso avviene tramite scala esterna, comune ad altri alloggi, ed ampio terrazzo di arrivo, parzialmente coperto. Si tratta di un alloggio composto da un disimpegno su cui si affacciano due locali; uno destinato a camera (attualmente ripostiglio); l' altro a cucina - pranzo, ora destinato parte a cucina e parte a camera, separate da un muretto a mezz' altezza. In fondo al disimpegno è situato un servizio igienico. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno con oscurante avvolgibile in legno. I serramenti interni in legno tamburato. L' alloggio è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le pareti della cucina / soggiorno risultano annerite dall' uso di una stufa a legna.

Dal disimpegno è possibile accedere ad una soffitta posta nel sottotetto, tramite una botola posta nel solaio. Il sottotetto risulta pavimento in battuto di calcestruzzo grezzo.

Immagini e documenti catastali ALL SUB 005

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, scala esterna a servire più piani. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 452 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 113,26 Euro, indirizzo catastale: VIA O. DEL MORO n. 2, piano: PRIMO E SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord : f.m. 5 n. 451; Est: strada comunale (via Dottor O. del Moro); Sud: f.m. 5 n. 453; Ovest : strada comunale (via Roma)

Superficie catastale totale mq. 73

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: borsa quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zutrio, zona centrale residenziale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 710,00 pari a 710,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: annuncio online

Descrizione: appartamento Sutrio centro

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: annuncio online

Descrizione: alloggio centro paese 3 piano ed accessori

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 558,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: annuncio online

Descrizione: appartamento termo autonomo con nuova caldaia su due piani

Indirizzo: Sutrio, via Divisione Osoppo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell' immobile è stato detreminato tenedo conto dei prezzi unitari di vendita e quelli riconducibili all' Agenzia delle Entrate (prezzo medio). Tenuto conto che l'immobile si presenta privo di impianto di riscaldamento; che comunque si trova ubicato in pieno centro, si ritiene che il valore unitario di mercato sia rapportabile a circa €/m² 600,00.

Il base alle dimensioni rilevabili dai documenti catastali e depositati presso il Comune di Sutrio; la vetustà è lo stato di conservazione; il valore dell' immobile, viene stimato a complessivi € 52.000,00

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono** state eseguite indagini e/o analisi dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, ne' per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale;
3. Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuto in considerazione la scala di stesura degli elaborati grafici, planimetrie, ecc., depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzati, per la copia degli atti, un sistema di fotoriproduzione, non viene comunque garantita la precisione delle misure;
4. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'aste, sono quantificate presuntivamente in base all' esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese ed oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le oblazioni di eventuali sanatoria edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, ecc. ecc.;
5. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L' acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute allo stesso e che non ha potuto riportare nella presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	52.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare Annunci web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
attestato di prestazione energetica A.P.E.	-400,00
	400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.400,00**

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: **€ 12.600,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.000,00**

data 22/04/2023

il tecnico incaricato
ROBERTO DEL MONDO