



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

GIGANTESCO dott.ssa RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

COVEG S.r.l. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BATTISTA DE PRATO

CF: DPRGNN78D19L195A
con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1
telefono: 0039043367487
email: giovanni@studiodeprato.it
PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PASIAN DI PRATO via Naroncis 25 Scala A int.08, quartiere Condominio Residence Marinarosy, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1 e 2, interno 08, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1804 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Naroncis, n.25 Piano S1-1-2, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO*** per 1/2 e *** DATO OSCURATO*** per 1/2, derivante da C/V
Coerenze: dell'intero complesso condominiale: A Est e Sud con strada comunale, a Ovest con gli immobili distinti con i m.1986 e 1814, a Nord con quello distinto con il m.1802, mappali sempre dello stesso F.11. Mentre l'appartamento sito al piano 1° e soprastante sottotetto: da Nord in senso orario con il sub6, corridoio comune sub25, con quello distinto con il sub9 e parti comuni sub24 e sub25. Il vano cantina sito al P.S: da Nord con simile distinto con il sub2, con i sub25, sub7 e sub12.
- foglio 11 particella 1804 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 98,69 Euro, indirizzo catastale: via Naroncis, n.25 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO*** per 1/2 e *** DATO OSCURATO*** per 1/2, derivante da C/V
Coerenze: dell'intero complesso condominiale: dell'intero complesso condominiale: A Est e Sud con strada comunale, a Ovest con gli immobili distinti con i m.1986 e 1814, a Nord con quello distinto con il m.1802, mappali sempre dello stesso F.11. Il vano autorimessa sito al PS: da Nord con parte comune sub21, con i sub5, 2,10,7, 25 e sub11.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.600,00
Data della valutazione:	26/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

A seguito della richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione, l'Ufficio con nota del 13/03/2023 ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione attivi relativamente a nome degli esecutati per l'immobile oggetto dell'esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 13/02/2006 a firma di Notaio PANELLA Bruno ai nn. 70355/26945 di repertorio, iscritta il 14/02/2006 a UDINE ai nn. 4978/959, a favore di *** DATO OSCURATO ***

, derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni di cui alla procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4003 di repertorio, trascritta il 18/01/2023 a UDINE ai nn. 1338/1063, a favore di *** DATO OSCURATO ***

derivante da ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - verbale di pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a beni di cui alla procedura

pignoramento, stipulata il 05/12/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2968 di repertorio, trascritta il 30/10/2012 a UDINE ai nn. 25232/18723, a favore di *** DATO OSCURATO ***

(UD), contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a beni di cui alla procedura

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:	€. 806,18
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 552,19
Millesimi condominiali:	109,91/1000 e 8,40/1000
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: convenzione urbanistica con il Comune del 06/10/2003 rep.64611/23367	
Ulteriori avvertenze:	

Parti comuni identificate nella Planimetria generale allegata sotto la lettera "A" all'Atto del Notaio Pannella del 24/08/2005 n.69157/26206 di rep. Quindi servitù permanente per posto auto esterno identificato con il n. 2 nella planimetria allegata sempre all'Atto del Notaio Pannella già sopra richiamato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni e non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2006), con atto stipulato il 13/02/2006 a firma di Notaio PANELLA Bruno ai nn. 70354/26944 di repertorio, registrato il 14/02/2006 a Udine ai nn. 1497-1T, trascritto il 14/02/2006 a UDINE ai nn. 4925/3263.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui alla procedura.

All'art.4 dell'Atto di c/v la parte compratrice dichiara di essere a conoscenza della servitù di transito...nonché della servitù per l'installazione di reti tecnologiche a peso dell'originaria particella F.11 m.731 di cui all'Atto dello stesso Notaio Panella soprariportato, come pure di quanto riportato all'art.7 dell'Atto, la parte compratrice "riconosce che l'area su cui sorge il fabbricato residenziale "RESIDENZA MARINAROSY" è compresa nell'ambito del P.R.G.C. di iniziativa privata, per l'attuazione del quale è stata stipulata con il comune di Pasian di Prato (UD) la convenzione urbanistica in data 6 ottobre n° 64611/23367 2003 di rep. a miei rogiti, registrata a Udine il 9 ottobre 2003 al n.2185 Serie 1T ed ivi trascritta il 10 ottobre 2003 ai n/ri29416 R.G. e 20345 R.P.; convenzione le cui clausole ed i cui obblighi la parte compratrice di chiara di ben conoscere ed accettare".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1963 fino al 31/05/2000), trascritto il 01/04/1964 a UDINE ai nn. 7832/7310.

Gli immobili di cui alla successione sopracitata pervennero successivamente per quota anche dal fratello degli intestatari come da Denuncia di Successione apertasi il 28/03/1987 Den.19 Vol.1117 trascritta. a Udine il 05/10/1988 ai nn.22062/16951.

*** DATO OSCURATO***

per 1/3 per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 31/05/2000 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 31/03/2003 a firma di Atto giudiziario Divisionale (UD) ai nn. 1530 di repertorio, trascritto il 17/10/2001 a UDINE ai nn. 29816/21916.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui alla procedura

*** DATO OSCURATO*** con sede a Udine per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2003 fino al 13/02/2006), con atto stipulato il 31/03/2003 a firma di Notaio PANELLA Bruno ai nn. 63573/22836 di repertorio, registrato il 18/04/2003 a Udine ai nn. 3467 Pubbl., trascritto il

01/04/2003 a UDINE ai nn. 9814/7004.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui alla procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. P.E. 271 prot.16309/03 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di

Costruzione fabbricato residenziale, presentata il 16/12/2003, rilasciata il 17/05/2004 con il n. 16309/03 di protocollo, agibilità del 17/11/2005 con il n. 35/2005 prot.9304/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'intera unità condominiale

Intervento di variante N. p.e.158 prot.7879. e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO***, presentata il 20/05/2005 con il n. 7879 di protocollo, rilasciata il 20/05/2005

Variante in sanatoria N. 201/2005 prot.10809 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO***, presentata il 08/07/2005, rilasciata il 31/08/2005 con il n. 10809/2005 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 17510 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di muri di cinta e cancellate, presentata il 12/11/2009 con il n. 17510 di protocollo, rilasciata il 12/11/2009

Denuncia Inizio Attività N. 11953 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Demolizione muretto di cinta, presentata il 13/08/2010 con il n. 11953 di protocollo, rilasciata il 13/08/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per l'avvenuta realizzazione nel sottotetto di un vano servizi e due vani accessori al sottostante appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per realizzazione nel sottotetto di un vano servizi e due vani accessori al sottostante appartamento: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della pratica Catastale DOCFA previo rilievo attuale situazione e stesura planimetria: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 2

Questa situazione è riferita solamente a alla presentazione di una pratica DOCFA per realizzazione nel sottotetto di un vano servizi e due vani accessori al sottostante appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Salvo la regolarizzazione edilizia e catastale dell'utilizzo del sottotetto ad accessorio del sottostante appartamento

BENI IN PASIAN DI PRATO VIA NARONCIS 25 SCALA A INT.08, QUARTIERE
CONDOMINIO RESIDENCE MARINAROSY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PASIAN DI PRATO via Naroncis 25 Scala A int.08, quartiere Condominio Residence Marinarosy, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1 e 2, interno 08, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1804 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Naroncis, n.25 Piano S1-1-2, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da C/V

Coerenze: dell'intero complesso condominiale: A Est e Sud con strada comunale, a Ovest con gli immobili distinti con i m.1986 e 1814, a Nord con quello distinto con il m.1802, mappali sempre dello stesso F.11. Mentre l'appartamento sito al piano 1° e soprastante sottotetto: da Nord in senso orario con il sub6, corridoio comune sub25, con quello distinto con il sub9 e parti comuni sub24 e sub25. Il vano cantina sito al P.S: da Nord con simile distinto con il sub2, con i sub25, sub7 e sub12.

- foglio 11 particella 1804 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 98,69 Euro, indirizzo catastale: via Naroncis, n.25 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da C/V

Coerenze: dell'intero complesso condominiale: dell'intero complesso condominiale: A Est e Sud con strada comunale, a Ovest con gli immobili distinti con i m.1986 e 1814, a Nord con quello distinto con il m.1802, mappali sempre dello stesso F.11. Il vano autorimessa sito al PS: da Nord con parte comune sub21, con i sub5, 2,10,7, 25 e sub11.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista dal cortile interno



Vista dalla strada comunale



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista camera



Vista sottotetto

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano 1° e sovrastante sottotetto compreso nel condominio posto in Pesian di Prato. L'edificio nel suo complesso si presenta bene, adeguatamente recintato e con ampio spazio di verde circostante. L'accesso avviene dal cancello principale e tramite scale esterne si accede al corridoio comune. Dalla porta d'ingresso alla sala pranzo soggiorno con a lato il vano cucina. Dalla sala giorno, un piccolo disimpegno consente l'accesso alla camera e al vano servizi con unito ripostiglio. Sempre dalla sala giorno, una scala interna in legno permette l'accesso al sottotetto nel quale risultano ricavati un vano servizi e due vani accessori. A lato del vano giorno si trova una ampia terrazza che si sviluppa lungo tutta la facciata. Un piccolo poggiolo è presente pure in diacenza al vano servizi.

Le rifiniture risultano di buona fattura, con pavimenti in piastrelle di ceramica e/o listini di legno, porte interne e finestre in legno con vetrocamera e guarnizioni. Impianti tutti sottotraccia. Impianto di riscaldamento a termosifoni. L'appartamento dispone anche di un vano cantina, di un'autorimessa nonché un posto macchina scoperto.

All'appartamento competono tutti i diritti sulle parti comuni per le quote richiamate nell'Atto di acquisto.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in c.a., non visibili

strutture verticali: costruite in cemento armato e muratura

travi: costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

scale esterne: a rampe parallele costruite in cemento armato, il servoscala è no

copertura: a falde costruita in legno

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in intonaco realizzato in plastico

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

infissi interni: finestre realizzati in legno e vetro

infissi esterni: scuretti realizzati in legno

scale: angolo con rivestimento in legno

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle

Degli Impianti:

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

gas: termosifoni con alimentazione a metano conformità: non verificata

termico: condutture con alimentazione in a gas i diffusori sono in termosifoni conformità: non verificata

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
Appartamento mq.75, con terrazze esterne mq.13x0,30=4, sottotetto mq.35x0,80=28, e cantina mq.4,80x0,40=2	109,00	x	100 %	=	109,00
Autorimessa mq.22 x 0,50%	11,00	x	100 %	=	11,00
Posto Auto mq.10 x 0,30 = 3,00	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	123,00				123,00



Planimetria catastale



Planimetria Stato di Fatto (sottotetto)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,00 x 1.100,00 = **135.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 semestre 1 e comparandole con il prezzo pattuito nel contratto di c/v per l'acquisto dell'immobile. In considerazione della data di costruzione dell'immobile e dello stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo viene determinato il valore di €1.100/mq..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PASIAN DI PRATO, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Tabelle OMI, ed inoltre: CONTRATTO DI C/V

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	123,00	0,00	135.300,00	135.300,00
				135.300,00 €	135.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 552,19**

Riduzione per arrotondamento: **€. 47,81**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.600,00**

data 26/09/2023

il tecnico incaricato
GIOVANNI BATTISTA DE PRATO



Firmato digitalmente da:
De Prato Giovanni Battista
Firmato il 26/09/2023 18:41
Seriale Certificato: 2419657
Valido dal 08/05/2023 al 08/05/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA