



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa GIGANTESCO RAFFAELLA

CUSTODE:

IVG COVEG UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Domenico geom. Esposito**

CF:SPSDNC57A25L483F

con studio in UDINE (UD) VIALE TRIESTE 41

telefono: 00390432503775

email: geom.espod@gmail.com

PEC: domenico.esposito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CERVIGNANO DEL FRIULI via Aquileia 31, quartiere Centrale, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del "Condominio Residenza Aquileia". L'edificio è situato nella zona centrale del capoluogo lungo la via Aquileia (SR 352) a qualche centinaio di metri dalla piazza principale. La zona è sufficientemente dotata di beni e servizi essenziali destinati agli ambiti di tipo residenziale. Traffico lungo la via pubblica, sostenuto.

Il fabbricato, che venne edificato intorno all'anno 2001, è costituito da tre piani fuori terra nella porzione che prospetta la pubblica via, quattro piani fuori terra oltre al sottotetto la rimanente porzione, composto da ventitre u. immobiliari, venti ad uso residenziale servite da due "scale" (civici 29-31), le rimanenti ad uso ufficio e/o negozio. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla "scala" al civico 31 che è posta sul retro del fabbricato.

Trattandosi di fabbricato ricadente in PRPC, la porzione di area scoperta posta a sud del fabbricato che ha strada di accesso dalla pubblica via oltre a posti auto, venne ceduta al comune come da convenzione di data 07/06/1999.

Portoncini di ingresso con serramento in alluminio, atrio di ingresso con rivestimento alle pareti in legno, pavimento in pietra piacentina lucidata, rampe di scala e pianerottoli anch'essi in pietra piacentina. Ambedue le scale sono dotate di impianto ascensorio e citofono. Copertura a falde inclinate con manto in tegole. Isolamento termico pareti perimetrali con controparete interna e isolante da cm. 3, isolamento pavimento su autorimesse interrato con poliuretano espanso da cm. 3. Impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano. Serramenti d'invetriata in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc.

Buono lo stato generale di manutenzione dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3, scala civ. 31, ha un'altezza interna di m. 2,53. Identificazione catastale:

- C.C. CERVIGNANO DEL FRIULI particella edificiale 340/2 foglio 19 sub. 12 partita tavolare 5531, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA n° 10 , piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.700,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.500,00**

Data della valutazione: **14/12/2023**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

Occupato inoltre da terza persona in assenza di titolo.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

#### **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 25/09/2001 a firma di Notaio Cirotta V. di Udine G.N. 21512/5913 di repertorio, intavolata il 27/09/2001 a Cervignano del Friuli G.N. 1394/2001, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia a concessione di Mutuo Ipotecario .

Importo ipoteca: Lire 360.000.000.

Importo capitale: Lire 180.000.000

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 13/05/2021 a Cervignano del Friuli G.N. G.T. 1304/2021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare n° 1201/2021 cron. Uff. Giudiziari Trib. di UD.

pignoramento, intavolata il 14/04/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 824/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare n° 682/2023 cron. Uff. Giudiziari Trib. di UD.

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:	<b>€. 700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 3.770,61</b>
Millesimi condominiali:	<b>42,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Per quanto attiene le spese condominiali scadute ed insolte, € 2.940,72 riguardano la presente procedura esecutiva per il recupero del credito promossa dal condominio.

A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili variabile da € 500,00 a € 1.000,00 (DM 227/2015).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2001), con atto stipulato il 25/09/2001 a firma di Notaio Ciotta V. G.N. Rep. n° 21511/5912 di repertorio, intavolato il 25/09/2001 a Cervignano del F. G.N. 1394/01.

Competono inoltre: 42/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5516 - 1/12 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5530 cui sono pertinenti 13/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5516.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 25/09/2001).

Trattasi di impresa costruttrice.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12937** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIUSO MULTIPIANO , presentata il 11/10/2023, rilasciata il 02/07/1999 con il n. Prot. 18961/UT n. 3264 di protocollo, agibilità del 15/09/2008 con il n. 3330 - P.G. n. 33639 di protocollo.

VARIANTE: Concessione Edilizia n. 13493 del 17/04/2001.

DIA N. **DIA** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rimozione blocchi vetrocemento vano scala e posa nuovi serramenti, presentata il 30/03/2009 con il n. P.G. 11759 di protocollo

Concessione Edilizia N. **15106**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un tratto di fognatura nella corte condominiale, presentata il 16/12/2004, rilasciata il 07/06/2005 con il n. Prot. 20484/UT n. 3743 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA IN SOSPESO.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

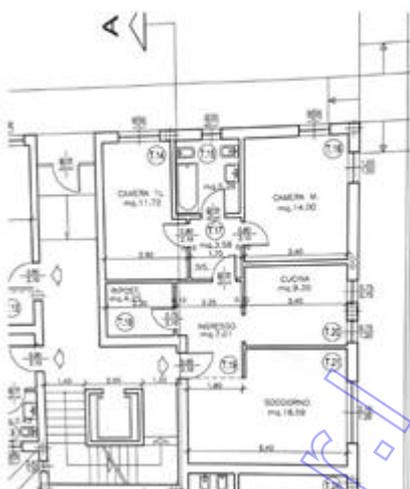
Sono state rilevate le seguenti difformità: La parete divisoria tra il vano cucina ed il soggiorno, così come prevista nel progetto approvato, non risulta essere stata realizzata. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 19/2009)

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

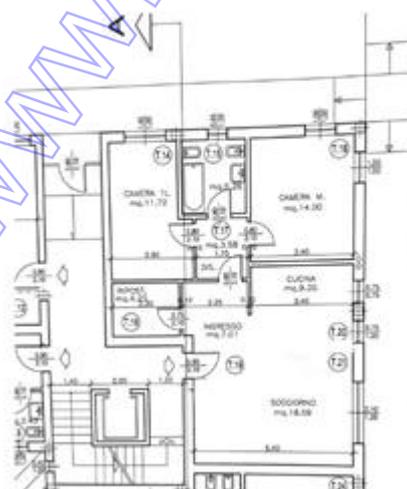
Costi di regolarizzazione:

- SPESE PROFESSIONALI : € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



PIANTA PROGETTO APPROVATO



PIANTA DELLO STATO DI FATTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I vani cucina e soggiorno formano un unico locale. (normativa di riferimento: Circolare 2/2010 Agenzia delle Entrate)

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE PROFESSIONALI : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 31, QUARTIERE CENTRALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERVIGNANO DEL FRIULI via Aquileia 31, quartiere Centrale, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del "Condominio Residenza Aquileia". L'edificio è situato nella zona centrale del capoluogo lungo la via Aquileia (SR 352) a qualche centinaio di metri dalla piazza principale. La zona è sufficientemente dotata di beni e servizi essenziali destinati agli ambiti di tipo residenziale. Traffico lungo la via pubblica, sostenuto.

Il fabbricato, che venne edificato intorno all'anno 2001, è costituito da tre piani fuori terra nella porzione che prospetta la pubblica via, quattro piani fuori terra oltre al sottotetto la rimanente porzione, composto da ventitre u. immobiliari, venti ad uso residenziale servite da due "scale" (civici 29-31), le rimanenti ad uso ufficio e/o negozio. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla "scala" al civico 31 che è posta sul retro del fabbricato.

Trattandosi di fabbricato ricadente in PRPC, la porzione di area scoperta posta a sud del fabbricato che ha strada di accesso dalla pubblica via oltre a posti auto, venne ceduta al comune come da convenzione di data 07/06/1999.

Portoncini di ingresso con serramento in alluminio, atrio di ingresso con rivestimento alle pareti in legno, pavimento in pietra piacentina lucidata, rampe di scala e pianerottoli anch'essi in pietra piacentina. Ambedue le scale sono dotate di impianto ascensorio e citofono. Copertura a falde inclinate con manto in tegole. Isolamento termico pareti perimetrali con controparete interna e isolante da cm. 3, isolamento pavimento su autorimesse interrato con poliuretano espanso da cm. 3. Impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano. Serramenti d'invetriata in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc.

Buono lo stato generale di manutenzione dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3, scala civ. 31, ha un'altezza interna di m. 2,53. Identificazione catastale:

- C.C. CERVIGNANO DEL FRIULI particella edificiale 340/2 foglio 19 sub. 12 partita tavolare 5531, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA n° 10 , piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



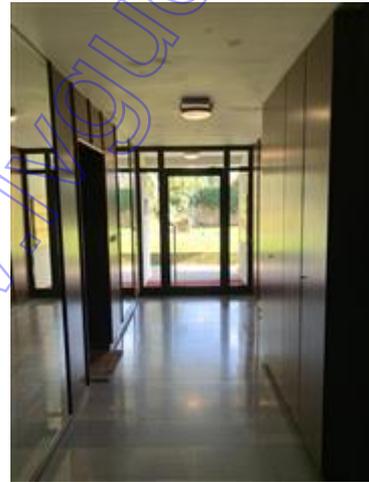
*Vista dell'edificio condominiale dalla via Aquileia (sud/est).*



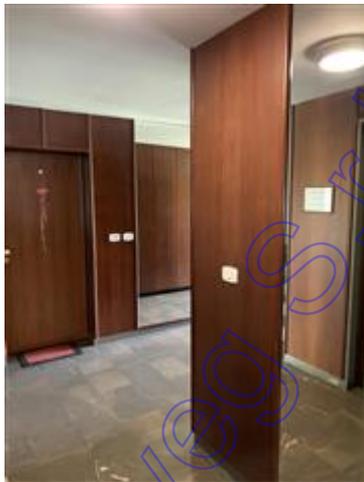
*Vista dell'edificio condominiale prospetto sud/ovest.*



*Ubicazione alloggio (angolo sud/ovest).*



*Ingresso condominiale.*



*Dettaglio atrio di ingresso condominiale.*



*Strada di accesso dalla via pubblica con posti auto.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Vista satellitare ampliata.



Vista satellitare.



Via Aquileia verso sud.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio al piano terra di superficie netta calpestabile pari a mq. 74,00 ca., altezza interna m. 2,53 composto da due camere, disimpegno notte, ripostiglio/servizio cieco, bagno finestrato ingresso/soggiorno con angolo cottura.

Impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia murale stagna a gas metano posta nel ripostiglio. Terminali dell'impianto di riscaldamento costituiti da termosifoni in acciaio con tubazioni in rame. Impianto elettrico sotto traccia con quadro completo di salvavita. Termostato ambiente mancante. Climatizzatore a split nella zona giorno (di dubbio funzionamento!!) con unità esterna.

Per quanto attiene le finiture dell'alloggio, tutti i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche, i bagni e l'angolo cottura hanno rivestite anche le murature. Le porte interne, cieche e vetrate, sono del tipo tamburato con impiallacciatura in legno tanganica. Porta di ingresso del tipo blindato. Pareti e soffitti intonacati al civile. Il bagno/ripostiglio è dotato di lavabo a colonna con gruppo miscelatore oltre a wc (ambidue in ceramica bianca) ed attacco per lavatrice. Il bagno padronale ha vasca ad incasso, wc, lavabo in appoggio e bidet, tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto rilevare, nei vani esposti a nord/ovest (le due camere ed

il bagno padronale), evidenti problematiche di muffe in corrispondenza delle pareti perimetrali dovute verosimilmente a "ponte termico". Inoltre problemi di umidità da infiltrazioni di acqua rilevate lungo la parete della camera piccola confinante con il bagno e più precisamente nella parte in corrispondenza della vasca ed anche lungo tutto il soffitto del bagno. Infiltrazioni che allo scrivente non paiono essere più attive.

Stato di manutenzione scadente!!

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in controparete con poliuretano espanso da cm.3 , il rivestimento è realizzato in pittura acrilica

nella media 

Degli Impianti:

*gas:* con alimentazione a gas metano

*idrico:* con alimentazione in da pozzo artesiano



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in solaio latero-cemento

nella media 

*fondazioni:* a trave rovescia costruite in cemento armato



*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato



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

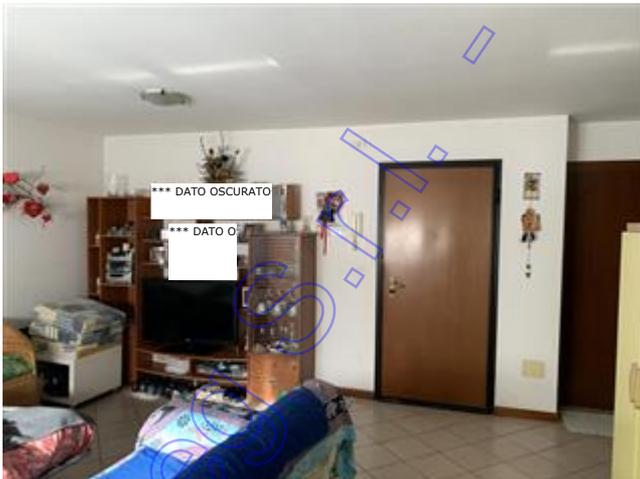


*strutture verticali:* costruite in cemento armato



*travi:* costruite in cemento armato





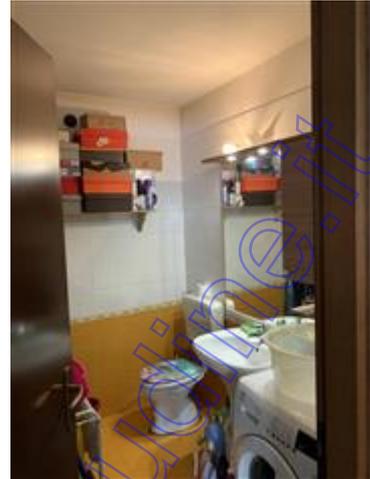
Zona ingresso/soggiorno.



Camera padronale.



Camera singola con evidenziate le mufte al di sopra del cassonetto.



Ripostiglio/servizio.



Bagno zona notte..



Soffitto bagno zona notte.

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*

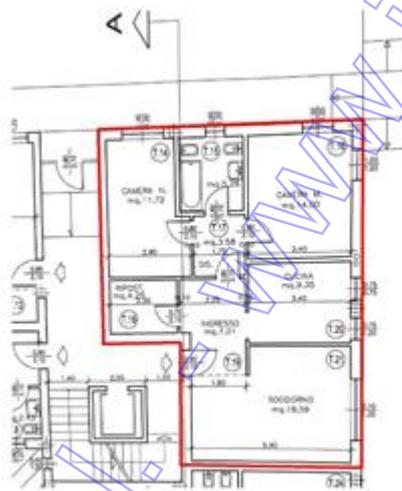
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	88,00	x	100 %	=	88,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>88,00</b>



ESTRATTO DI MAPPA.



PLANIMETRIA CATASTALE.



PIANO TERRA

PLANIMETRIA ARCHITETTONICA.

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc.oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc.

ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 750,00 = **66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare Cierre di Udine., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate.

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	88,00	0,00	66.000,00	66.000,00
				<b>66.000,00 €</b>	<b>66.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio da parte dello scrivente sulla comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.300,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.700,00

**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: €. 16.175,00

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: €. 3.770,61

Riduzione per arrotondamento: €. 254,39

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.500,00

data 14/12/2023

il tecnico incaricato  
Domenico geom. Esposito