



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Valter Marcon

CF: MRCVTR61B11L195M

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DEL DIN 9

telefono: 003904332179

fax: 04332179

email: valter.marcon@libero.it

PEC: valter.marcon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Lombardia 161, quartiere Rizzi (Colugna), della superficie commerciale di **68,00** 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 Primo, scala A, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia, 161, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: mapp.1825, 33, 1742,1281 e,1824 del F. 12.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 28 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia, 161, piano: T, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.175,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.175,25
Data della valutazione:	07/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
In particolare l'alloggio è occupato dalla debitrice *** DATO OSCURATO***.

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**, stipulata il 13/09/2005 a firma di not. Amodio di Udine ai nn. 117127/28026 di repertorio, iscritta il 22/09/2009 a Udine ai nn. 6109/30434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 04/04/2016 a firma di Equitalia Nord SPA di Milano ai nn. 1252/11516 di repertorio, iscritta il 05/04/2016 a Udine ai nn. 1219/7845, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 43.681,14.

Importo capitale: 21.840,57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2024 a firma di Unep c/o Tribunale di Udine ai nn. 2115 di repertorio, trascritta il 21/06/2024 a Udine ai nn. 12254/15659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o 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:

Nel fabbricato principale ad uso residenziale insistono sei unità abitative. L'amministrazione condominiale come da tabella affissa all' ingresso principale, risulta affidata alla "Amministrazione Stabili Claudia Orazi" con sede a Udine via Colugna, 100/1. Telefono 0432 486154. (Con mail d.d. 5.12.2024 è stato richiesto all'amministrazione condominiale il rapporto sulla gestione delle spese

condominiali e delle eventuali insolvenze da parte degli esecutati, per la quale a tutt'oggi non si è avuto ancora risposta. Nessuna risposta neppure alle innumerevoli telefonate).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio della trascrizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2005), con atto stipulato il 13/09/2005 a firma di notaio Antonio Frattasio di Udine ai nn. 117126/28025 di repertorio, trascritto il 22/09/2005 a Udine ai nn. 20644

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2005), con atto stipulato il 13/09/2005 a firma di notaio Antonio Frattasio di Udine ai nn. 117126/28025 di repertorio, trascritto il 22/09/2005 a Udine ai nn. 20644

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 10/06/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 10/06/2005 fino al 13/09/2005), con atto stipulato il 10/06/2005 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 329/2005 di repertorio, trascritto il 23/06/2005 a Udine ai nn. 1361

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A fini commerciali si precisa che gli immobili (fabbricato principale più fabbricato accessorio) nei quali sono inserite le unità oggetto di stima sono stati costruiti in epoca anteriore all' 1.9.1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **1288**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione fabbricato d'abitazione, presentata il 14/11/1957, rilasciata il 24/03/1958 con il n. 41778 di protocollo, agibilità del 16/01/1959 con il n. 41604/24 SAN. di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **AE/82.1.00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria struttura copertura, presentata il 07/03/2000, rilasciata il 11/04/2000 con il n. 27934 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. Eventuali adeguamenti se necessari saranno a carico della parte acquirente.

BENI IN UDINE VIA LOMBARDIA 161, QUARTIERE RIZZI (COLUGNA)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Lombardia 161, quartiere Rizzi (Colugna), della superficie commerciale di **68,00** 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 Primo, scala A, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia, 161, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: mapp.1825, 33, 1742,1281 e,1824 del F. 12.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe

si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico cittadino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

SERVIZI

campo da calcio
palazzetto dello sport
farmacie
università
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 40
autostrada distante Km. 8
ferrovia distante Km. 8
tangenziale distante Km. 2
porto distante km. 60



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell' alloggio in primo piano, inserito nel fabbricato condominiale costituito da sei alloggi ubicato in via Lombardia, 161, nel quartiere dei "Rizzi" nell' abitato del capoluogo. La palazzina realizzata alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso, per un taghet "operaio", presenta soluzioni architettoniche semplici non degne di nota, comunque decorose per l'epoca di costruzione in relazione alla sua destinazione economica-popolare.

Le principali caratteristiche delle edificio e degli esterni si possono così riassumere: struttura portante e tamponamenti in mattoni senza coibentazioni particolari; solai di piano in SAP; copertura con struttura in legno con soprastante tavelle; manto in tegole e lattonerie in lamiera preverniciate (realizzati nel 2001); facciate intonacate al civile e tinteggiate. Le principali finiture dell' alloggio si possono così riassumere: pavimenti tutti in piastrelle di gres di colore chiaro; intonaci al civile tinteggiati; porte interne in legno tamburato; serramenti di finestre in legno di modesta sezione con vetri semplici; avvolgibili in plastica; impianto elettrico sottomalta; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia esterna nel poggiolo e corpi radianti metallici.

La consistenza dell' alloggio risulta costituita da piccolo ingresso, cucina dotata di modesto poggiolo, soggiorno, due camere e bagno. Completa la consistenza l'autorimessa collocata nel corpo accessorio esterno a confine in lato sud con la proprietà condominiale. L'unità abitativa non risulta dotata di nessun ripostiglio, cantina o locali di sgombero.

Il fabbricato e l'alloggio in relazione alla vetustà ed al grado economico di finitura si presentano rispettivamente in sufficienti e discrete condizioni di conservazione. Le facciate necessiterebbero di un intervento di riatto, soprattutto quella a nord che presenta evidenti segni di "muffe" a causa dell'umidità, condizione che si presenta sempre a nord anche in qualche angolo interno.

Il corpo accessorio nel quale è inserita l'autorimessa è una modesta costruzione con murature in mattoni, tetto a terrazza, intonaci al grezzo, pavimento in battuto e portone in legno, in solo

sufficienti condizioni di conservazione a fronte della vetustà ultra sessantennale e del grado semplice di costruzione. La modesta superficie interna del locale, di circa 10 mq, permette solo la rimessa di una piccola utilitaria.

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	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 28 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia, 161, piano: T, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	13,00				7,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - Anno 2024 - Semestre 1

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" evidenzia un prezzo di S.E.L. tra euro 960 e 1400 al mq. Tenuto conto della datata vetustà, del solo sufficiente-discreto stato conservativo, rispettivamente della palazzina e dell' unità in parola, si ritiene di assumere come prezzo di riferimento, il valore unitario minimo espresso dal borsino ulteriormente ridotto del 10%, pari quindi a euro/mq. 865,00 a fronte anche dell' assenza di qualsiasi ripostiglio o locale di sgombero di pertinenza. Il citato valore trova analogia anche con il valore indicato per un immobile consimile ubicato sempre in zona semicentrale sulla piazza di Udine, stimato dallo

scrivente circa un anno e mezzo fa, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 227/2022 pendente avanti codesto Tribunale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	865,00	=	58.820,00
Valore superficie accessori:	7,80	x	865,00	=	6.747,00
					65.567,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per assenza garanzia vizi (-25%)	-16.391,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.175,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.175,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	68,00	7,80	49.175,25	49.175,25
				49.175,25 €	49.175,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità pignorate vengono poste in vendita per la quota intera.

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:	€. 49.175,25
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.175,25

data 07/01/2025

il tecnico incaricato
Valter Marcon

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