



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Venier Francesco

CUSTODE:

I.V.G. COVEG srl - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Elisa Tosone

CF:TSNLSE75R43L483Z

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 60

telefono: 0432234646

email: eli.tosone@gmail.com

PEC: elisa.tosone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Largo Carlo Goldoni 18/4, della superficie commerciale di **70,51** mq per la quota di:

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

L'immobile in descrizione è inserito in una palazzina condominiale denominata 'Residenza Porta Ronchi' edificata a Udine in Largo Goldoni n. 18/4 che si sviluppa su sette piani fuori terra ed uno interrato. Il compendio oggetto di valutazione è composto da un appartamento sito al piano primo con annessa cantina al piano interrato. L'area in cui si colloca il fabbricato è in prossimità della stazione e all'interno della delimitazione del centro città e risulta ben dotata di servizi ed esercizi commerciali. L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene dal vano scale ma anche attraverso l'ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 451 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Largo Caldo Goldoni n. 18/4, piano: s1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 451 confina su tutti i lati con la viabilità comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.314,84
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.900,00
Data della valutazione:	10/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta al momento del sopralluogo nella disponibilità degli esecutati; dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine non sono emersi contratti di locazione registrati relativi al compendio edilizio in oggetto.

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:

Fondo patrimoniale.

Dalle verifiche effettuate non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto il compendio immobiliare oggetto di procedura.

Diritto di abitazione.

Dalla lettura del Certificato Notarile in atti, non è emersa l'esistenza di alcun diritto di abitazione avente ad oggetto il compendio immobiliare oggetto di procedura.

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 09/05/2005 a firma di Notaio Cavalaglio di Roma ai nn. 13038/3745 di repertorio, iscritta il 16/05/2005 a Udine ai nn. 15945/3158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 88.000,00.

Importo capitale: € 176.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 26/05/2023 a firma di UNEP Tribunale di Udine ai nn. 1733 di repertorio, trascritta il 05/07/2023 a Udine ai nn. 16877/13163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:	€. 5.579,96

Millesimi condominiali:

17

Ulteriori avvertenze:

All'unità competono inoltre le quote condominiali di legge sulle parti comuni (art. 1117 c.c.)

Le ulteriori informazioni richieste non sono state fornite dall'amministratore.

L'amministrazione pro-tempore dello stabile è affidata alla ditta A.B. Amministrazioni s.r.l. - geom. Rossi Renzo con sede a Udine in Viale Vol. della Libertà n. 12 (indirizzo mail info@abamministrazioni.com).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del Certificato ventennale redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo del 05.07.2023h e successive verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 20.11.2023, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 09/01/2005), con atto stipulato il 09/05/2005 a firma di Not. Cavalagiodi Mortegliano (UD) ai nn. 13037/3744 di repertorio, trascritto il 16/05/2005 a Udine ai nn. 15944/10875

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 09/01/2005), con atto stipulato il 09/05/2005 a firma di Not. Cavalagiodi Mortegliano (UD) ai nn. 13037/3744 di repertorio, trascritto il 16/05/2005 a Udine ai nn. 15944/10875

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia successione *** DATO OSCURATO*** (fino al 31/08/2004), con atto stipulato il 09/09/1999, registrato il 14/01/2000 a Udine ai nn. Vol 1524 n. 92

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Denuncia successione *** DATO OSCURATO*** (fino al 31/08/2004), con atto stipulato il 09/09/1999, registrato il 14/01/2000 a Udine ai nn. Vol 1524 n. 92

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia successione *** DATO OSCURATO*** (dal 13/08/2004 fino al 09/05/2005), con atto stipulato il 13/08/2004, registrato il 22/10/2004 a Udine ai nn. Vol 1682 n. 39

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **ED 1154/1960 e ED 82/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso alloggi, rilasciata il 21/02/1961 con il n. P.G. 35912 di protocollo, agibilità del 06/11/1962 con il n. 31725/15 SAN di protocollo

Autorizzazione edilizia di variante N. **ED 572/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso alloggi, rilasciata il 13/07/1962 con il n. P.G. 16516 di protocollo, agibilità del 29/04/1965 con il n. 13928/1 SAN di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 residenziale intensiva. Ricade in area a rischio archeologico - sottoposta a verifica della sussistenza dell'interesse archeologico (art. 12-13 D.Lgs 42/2004) - Ambito della V Cerchia

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**.

BENI IN UDINE VIA LARGO CARLO GOLDONI 18/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Largo Carlo Goldoni 18/4, della superficie commerciale di **70,51** mq per la quota di:

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

L'immobile in descrizione è inserito in una palazzina condominiale denominata 'Residenza Porta Ronchi' edificata a Udine in Largo Goldoni n. 18/4 che si sviluppa su sette piani fuori terra ed uno interrato. Il compendio oggetto di valutazione è composto da un appartamento sito al piano primo con annessa cantina al piano interrato. L'area in cui si colloca il fabbricato è in prossimità della stazione e all'interno della delimitazione del centro città e risulta ben dotata di servizi ed esercizi commerciali. L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene dal vano scale ma anche attraverso l'ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 451 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Largo Caldo Goldoni n. 18/4, piano: s1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 451 confina su tutti i lati con la viabilità comunale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Veduta generale da Google maps



Veduta di dettaglio da Google maps



Sovrapposizione con mappa da Formaps



Stralcio estratto di mappa

COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia
autostrada

buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

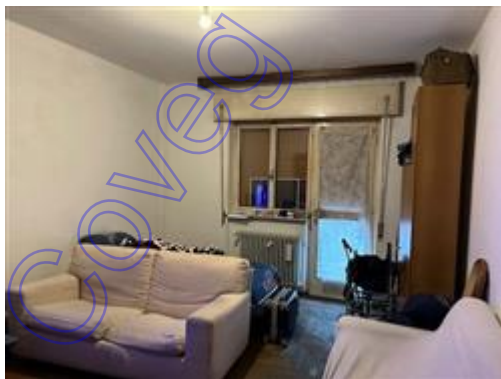
Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 e si sviluppa per complessivi sette piani fuori terra oltre all'interrato; ha la struttura portante intelaiata del tipo misto per i piani fuori terra e con murature e setti all'interrati, i solai di piano sono in latero-cemento. L'unità residenziale si compone di un soggiorno con uscita su terrazzini, una cucina, un bagno ed una camera ed una cantina al piano interrato.

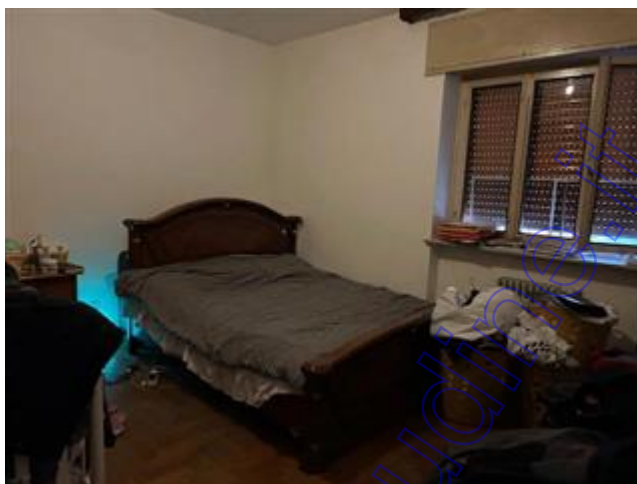
Le caratteristiche delle finiture sono: intonaco e tinteggiatura per i muri esterni ed interni ad eccezione delle pareti perimetrali di cucina e bagno che evidenziano rivestimenti in piastrelle, serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle, pavimentazioni in piastrelle ed in parquet nelle camere.

Gli impianti in dotazione sono quelli elettrico, idro-termosanitario centralizzato.

L'unità abitativa si trova in scarse condizioni di manutenzione con finiture e materiali modesti.

Non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti.





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	67,80	x	100 %	=	67,80
Terrazza	4,70	x	25 %	=	1,18
Cantina	5,10	x	30 %	=	1,53
Totale:	77,60				70,51



Stralcio planimetria catastale - piano scantinato



Stralcio planimetria catastale - piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.896,00 pari a 872,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in oggetto si è ritenuto di applicare per i beni di questo lotto il metodo del confronto di mercato (Linee guida Abi) che secondo gli I.V.S. è conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA), un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di valutazione e un insieme di beni di confronto simili, desunti dalla pubblicità immobiliare o dalle compravendite reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Udine – Servizio di Pubblicità Immobiliare avvenute al massimo negli ultimi anni ricadenti nello stesso segmento di mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	68.896,00	65.000,00
Consistenza	70,50	79,00	75,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	872,10	866,67
Manutenzione	3,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	866,67	866,67
Manutenzione		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	68.896,00	65.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.366,67	-3.900,00
Manutenzione	-10.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto	51.529,33	51.100,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **51.314,67**
 Divergenza: 0,83% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,50 x 727,87 = **51.314,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.314,84**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.314,84**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale, è di determinare il valore commerciale dei beni da porre come prezzo a base d'asta. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1.nota 3.1) ed il "Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa" (IV Edizione), viene definito come segue:

" Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1.nota 6.11) ed il "Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa" (IV Edizione), viene definito come segue:

" Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile e lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione delle situazioni nella quale ha luogo il trasferimento "

Le fonti di informazioni consultate sono: Agenzia delle Entrate di Udine-Ufficio Territoriale, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, Ufficio tecnico Comune di Udine, Osservatorio Immobiliare O.M.I., Borsino Immobiliare FIAIP ed indagini di mercato.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle

trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori, si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, art. 2.

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

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	70,50	0,00	51.314,84	51.314,84
				51.314,84 €	51.314,84 €

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:

€. 51.314,84

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:

€. 12.828,71

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:

€. 5.579,96

Riduzione per arrotondamento:

€. 6,17

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

€. 32.900,00

data 10/06/2024

il tecnico incaricato
Elisa Tosone