



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 225/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OSOPPO Via Matteotti 49, della superficie commerciale di **251,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 364 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti,49, piano: (T-1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni

Coerenze: In senso orario: sottostante unità commerciale sub. 12 e muri esterni su pertinenza comune sub.11

Costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato l'area scoperta adibita a parcheggi e l' area di manovra di cui al sub.11 del mapp.364 del F.4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	251,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.992,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.992,13
Data della valutazione:	07/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'alloggio era libero, privo di qualsiasi mobilio ed arredo. Si è provveduto all' accesso forzoso tramite la "Coveg", custode giudiziario.

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 30/04/2008 a firma di not. Roberto Riccioni di Tricesimo ai nn. 105545/17276 di repertorio, iscritta il 16/05/2008 a Udine ai nn. 14084/2288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 304.000,00.

Importo capitale: 152.000,00.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/10/2021 a firma di Ufficio del Giudice di Pace di Tarcento ai nn. 4/12 di repertorio, iscritta il 04/05/2012 a Udine ai nn. 10154/1287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 1.319,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tolmezzo ai nn. 688 di repertorio, trascritta il 31/12/2012 a Udine ai nn. 31613/23267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Udine ai nn. 2932 di repertorio, trascritta il 07/11/2023 a Udine ai nn. 27546/21267, 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:

L'unità non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2008), con atto stipulato il 30/04/2008 a firma di not. Roberto Riccioni di Tricesimo ai nn. 105543/17274 di repertorio, trascritto il 16/05/2008 a Udine ai nn. 14083/9600

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/04/2008).

Al suddetto *** DATO OSCURATO *** in forza degli atti di C/V 5.10.1958 rep.9815 not. Ridolfi perveniva il terreno distinto al F.4 mapp. 364/b; 3.9.1965 rep.21942 not. Ridolfi perveniva il terreno distinto al F.4 n.414; 31.10.1966 rep. 25036 not. Ridolfi perveniva il terreno distinto al F.4 mapp. 454, sui quali terreni veniva poi edificato il complesso edilizio nel quale insiste l'unità pignorata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta opere edili **N. 67/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato, rilasciata il 03/12/1963, agibilità del 06/02/1964 con il n. 67/63 di protocollo.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

Nulla osta per opere edilizie **N. 6/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, rilasciata il 28/02/1968.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

Nulla osta per opere edilizie **N. 6/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa-magazzino, rilasciata il 17/03/1971.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

Nulla osta per opere edilizie **N. 50/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa d'abitazione, rilasciata il 09/09/1972.

Come da dichiarazione agli atti del Comune prot.2533/2630 del 3.3.2008, si rileva che diversi documenti degli anni 1960 e 1970 sono andati distrutti e/o smarriti dopo gli eventi sismici del 1976, pertanto è da ritenersi pertinente ai fini della conformità edilizia solo la presente pratica edilizia che di fatto va ad interessare l'alloggio pignorato in primo piano del complesso edilizio nel quale è inserito.

Autorizzazione Edilizia **N. 95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pavimentazione cortile in masselli autobloccanti, rilasciata il 21/10/1997.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

Concessione Edilizia **N. 39/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento ristorante, rilasciata il 02/07/1987.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

Autorizzazione Edilizia N. 33/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso, rilasciata il 12/06/2006.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

Denuncia Inizio Attività N. 45/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso, rilasciata il 18/10/2006.

La pratica è relativa all' intero complesso edilizio nel quale è inserita l'unità pignorata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica parziale distribuzione interna, eliminazione bagno in avanzato retrostante, modifica poggiali. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i. art.51)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione al Comune di pratica di riduzione a conformità in sanatoria, corredata di relazione, elaborati grafici, pagamento sanatoria più diritti di Segreteria oltre alle spese tecniche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Riduzione a conformità in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a (alloggio in primo piano).

Come precedentemente citato, ai fini della conformità edilizia si assume come riferimento la sola pratica relativa al "nulla osta esecuzione lavori edili n. 50/72 del 9.9.1972", in quanto nel dettaglio tratta l'ampliamento dell' alloggio oggetto di stima. Per il medesimo non si hanno ulteriori riferimenti ufficiali, in quanto come dichiarato dal Comune molti documenti sono andati distrutti e/o smarriti dopo il terremoto del 1976 che ha interessato la Sede Municipale.

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 cura della parte acquirente.

BENI IN OSOPPO VIA MATTEOTTI 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OSOPPO Via Matteotti 49, della superficie commerciale di **251,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 364 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti, 49, piano: (T-1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni

Coerenze: In senso orario: sottostante unità commerciale sub. 12 e muri esterni su pertinenza comune sub.11

Costituisce bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato l'area scoperta adibita a parcheggi e l' area di manovra di cui al sub.11 del mapp.364 del F.4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio
farmacie
municipio
supermercato
spazi verde
scuola elementare
scuola media inferiore

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 4 km
 ferrovia distante 5 km
 aeroporto distante 50 km
 porto distante 70 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell' alloggio in primo piano facente parte di un datato complesso edilizio ubicato in via Matteotti,49, (S.R. 463), realizzato in più lotti a partire dai primi anni sessanta del secolo scorso, che ha trovato l'attuale destinazione in seguito all' ultimo cambio di trasformazione d'uso attuato poco meno di una ventina di anni fa. A fronte di un tanto nel complesso edilizio risultano ricomprese più unità, la prevalente a destinazione commerciale al piano terra (già ristorante-pizzeria), ulteriori due unità accessorie sempre al piano terra e l'alloggio oggetto di stima in primo piano.

Il complesso edilizio come detto realizzato in più lotti, presenta soluzioni semplici non degne di nota, comunque decorose per l'epoca di costruzione. Prevalgono le caratteristiche costruttive della parte commerciale, la maggiore rispetto a quella residenziale, che di fatto quest'ultima dovrebbe essere asservita alla parte commerciale come alloggio del custode/conducente, visto le tante parti in comune che condividono le due destinazioni. Le caratteristiche strutturali consuete per l'epoca di costruzione si possono così riassumere: muraure in mattoni prive di particolari coibentazioni, solai di piano in latero-cemento, tetto a falde inclinate in latero-cemento, manto in tegole, lattonerie in lamiera preverniciata, intonaci al civile tinteggiati. Le principali finiture dell' alloggio si possono così riassumere: pavimenti in piastrelle di gres escluso le camere in quadrotti lamellari di legno; rivestimenti bagni e cucina in piastrelle; intonaci al civile tinteggiati; porte interne datate in legno tamburato, serramenti di finestre datati in legno con vetri semplici con doppio serramento esterno di alluminio anodizzato color oro, avvolgibili in plastica, impianto elettrico sottomalta datato, impianto di riscaldamento manomesso, (smontati quasi tutti i corpi radianti alimentati ad elettricità), caldaia per la sola produzione di acqua calda nei bagni e cucina.

La consistenza risulta costituita da cucina, pranzo, soggiorno (questi due ultimi dotati di poggio), studio, tre camere, ripostiglio, due bagni (uno cieco) due ripostigli. Completano la consistenza i due depositi con accessibilità carraia (utilizzabili quindi anche come autorimesse) ubicati nel corpo accessorio esterno al piano terra in lato est del complesso edilizio, manufatto datato e di semplice costruzione con muraure in mattoni, tetto piano a terrazza, intonaci al civile tinteggiati, portoni carrai metallici sezionali rivestiti in lamiera, pavimenti in battuto di cls, impianto elettrico, serramenti metallici con vetri semplici.

Il complesso edilizio, l'alloggio ed i depositi in relazione alla vetustà ed al grado economico di finitura si presentano in sufficienti condizioni di conservazione. Nell' alloggio si evidenziano alcune crepe a livello di pavimento nel soggiorno ed alcune macchie di muffa nelle pareti a nord. Sullo stato conservativo incide certamente "l'abbandono" dell'intero complesso edilizio da parte delle proprietà.

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	220,00	x	100 %	=	220,00
Poggioli	12,00	x	25 %	=	3,00
Depositi (corpo accessorio)	57,00	x	50 %	=	28,50
Totale:	289,00				251,50

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 normale

Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame per "abitazioni di tipo civile" in analogia alla categoria catastale dell' unità in "stato conservativo normale" evidenzia un prezzo di S.E.L. compreso tra euro 580 e 850 al mq. Tenuto conto della datata vetustà, del solo sufficiente stato conservativo nonchè del tipo di alloggio poco autonomo, più che altro asservibile alla maggiore unità con destinazione commerciale (assimilabile all' alloggio del custode/conduuttore) - si ritiene di assumere come prezzo di riferimento, il valore minimo espresso dal borsino ulteriormente ridotto del 15%, pari quindi a euro/mq. 493,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 251,50 x 493,00 = **123.989,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per assenza garanzia vizi (-25%)	-30.997,37

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.992,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.992,13**

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	251,50	0,00	92.992,13	92.992,13
				92.992,13 €	92.992,13 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità viene posta in vendita per l'intera quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.992,13**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**91.992,13**

data 07/01/2025

il tecnico incaricato
Valter Marcon

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