



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG srl - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Paolo Cecutti

CF:CCTPLA61M10G949Y

con studio in UDINE (UD) VIA ZOLETTI 4

telefono: 0432295497

email: paolo@cecutti.it

PEC: paolo.cecutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Cividale 480, frazione capoluogo, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **67,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mini appartamento al piano terra con area esterna ad uso giardino in proprietà esclusiva, nonchè cantina al piano interrato e posto macchina scoperto al piano terra, il tutto facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Ai Gelsi" e realizzato nel capoluogo friulano tra via Cividale e via Fella. L'accesso all'appartamento in oggetto è consentito sia dall'ingresso pedonale principale al civico 480 di via Cividale che da un secondo accesso pedonale ubicato al civico 17 di via Fella. Il posto auto scoperto è invece accessibile solo da via Cividale n. 460B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala G. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1560 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Cividale n. 480 scala G interno 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 1560 sub. 99 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 27,22 Euro, indirizzo catastale: Via Cividale n. 480, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Unità immobiliari individuate giusta costituzione del 02.08.2012 pratica n. UD0218791. Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte del complesso residenziale denominato "Ai Gelsi" eretto sulla particella 1560 del foglio 24 del catasto terreni, ente urbano di are 58,77. Il mappale 1560 confina a nord con le particelle 1513, 1512, 1515, a est con i mappali 328, 330, 113 e 128, a sud con via Cividale e n. 392, a ovest con i mappali 776, 1489, 108, 1457, tutti del foglio 24 di mappa

L'area individuata con il mappale 1560 è stata originata giusta tipo mappale del 23.05.2012 pratica UD0140344, ove il mappale 1560 di mq. 4.688 comprende il mappale 1514 di mq. 829 e il mappale 775 di mq. 360. Il mappale 1560, ente urbano di mq. 4.688, giusta tipo mappale del 23.05.2012 pratica n. UD0140344, deriva dalla particella 1511, seminativo arborato di mq. 4.688. Quest'ultima particella individuata giusta frazionamento del 28.04.2010 pratica n. UD0132338 in derivazione dalla particella 111, seminativo arborato di mq. 5.490. Il mappale 1514 di mq. 829 individuato giusta frazionamento del 28.04.2010 pratica n. UD0132338 in derivazione dalla particella 1084 di mq. 1.160.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.761,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.500,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.02.2025) l'immobile risultava occupato dalla ditta esecutata, quale proprietaria.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, non emergono contratti di locazione, comodato, diritto di abitazione in merito all'immobile in oggetto.

Si precisa che dalla medesima dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 07.11.2024 risulta un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 26.05.2022 n. 1051 serie 3T, con scadenza al 30.04.2028. Sentita al riguardo la ditta esecutata, la stessa in sede di sopralluogo ed alla presenza del tecnico delegato dalla società COVEG srl, ha dichiarato che tale locazione è inerente ad un appartamento locato a proprio favore ed ubicato a Cervignano del Friuli, utilizzato dalla stessa per l'esercizio della sua professione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione notarile ventennale allegata in atti e da ulteriori verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare non emerge la trascrizione di alcun fondo patrimoniale a favore dell'esecutato e non risulta costituito alcun diritto di abitazione.

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:

Convenzione urbanistica, stipulata il 19/07/2006 a firma di notaio Alberto Menazzi ai nn. 166955 di repertorio, trascritta il 01/08/2006 a Udine ai nn. 24868/16185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Udine distinti al foglio 24 mappali 111, 709, 1084, 1456 del catasto terreni.

Regolamento di Condominio, stipulato il 24/09/2012 a firma di notaio Filippo Chiovari ai nn. 11105/4378 di repertorio, trascritto il 26/09/2012 a Udine ai nn. 21748/16401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Udine distinti al foglio 24 mappale 1560 sub. 52, 99 ed altri

subalterni

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2013 a firma di notaio Filippo Chiovari ai nn. 11963/4931 di repertorio, iscritta il 09/08/2013 a Udine ai nn. 18043/2457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 163.000,00.

Importo capitale: euro 116.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Udine distinti al foglio 24 mappale 1560 sub. 52 e sub. 99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/08/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2557 di repertorio, trascritto il 06/09/2024 a Udine ai nn. 22317/17441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Udine distinti al foglio 24 mappale 1560 sub. 52 e sub. 99

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: **€. 7.294,83**

Millesimi condominiali: **14,65/1000 sub. 52,**

Ulteriori avvertenze: **1,14/1000 sub. 99**

Sulla base della documentazione fornita dal vigente amministratore in carica ESTIA spa con sede in Torino, via Antonio Canova n. 25, tel. 011 19703124, mail filialeudine01@estia.homes, referente sig.ra Gorgone Emanuela con studio in Cividale del Friuli via San Lazzaro n. 18, risulta quanto segue:

- il bilancio di gestione del Condominio Residenza Ai Gelsi è determinato dal 01.05.2024 al 30.04.2025;

- dall'ultimo consuntivo fornito, inerente il periodo 01.05.2023 al 30.04.2024, emerge un costo di esercizio per spese generali e gestione dell'intero complesso pari a €. 67.092,23, corrispondente alla somma di €. 1.378,75 a carico dell'immobile oggetto di stima. Tale somma comprende anche la quota riscaldamento e acqua calda sanitaria;

- Il preventivo redatto e approvato nell'ultima assemblea del 27.11.2024 determina una spesa a carico delle unità in capo alla ditta esecutata per l'importo di €. 1.304,63;

- sussistono arretrati in merito al versamento delle spese condominiali, inerenti gli anni precedenti e l'anno in corso pari alla somma complessiva di €. 7.294,83 e precisamente €. 5.990,20 per gli anni precedenti ed €. 1.304,63 per il periodo 01.05.2024 al 30.04.2025;

- non vengono segnalati dall'ultima assemblea del 27.11.2024 lavori straordinari, se non di carattere ordinario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/07/2013 a firma di notaio Filippo Chiovari di Udine ai nn. 11962/4930 di repertorio, registrato il 08/08/2013 a Udine ai nn. 9695 serie 1T, trascritto il 09/08/2013 a Udine ai nn. 18042/13769.

Il titolo è riferito solamente a beni in Udine distinti al foglio 24 mappale 1560 sub. 52 appartamento e sub. 99 posto auto scoperto.

Nella vendita sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale, pari a 14,65/1000 relative all'appartamento con cantina e pari a 1,14/1000 relative al posto auto scoperto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. PDC/52.4.2008, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale, rilasciato dal Comune di Udine il 23/04/2009 con il n. PDC/52.4.2008 PG/E 0036179/2008 di protocollo.

Variante al PDC 52.4.2008 N. VA/22.4.2012 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale, rilasciata il 17/05/2012 con il n. VA/22.4.2012 PG/E 0051592/2012 di protocollo.

Agibilità del 23/07/2013 con il n. PG/E 0096811/2013 cod. PDC/52.4.2008 di protocollo, inerente alle unità immobiliari distinte con i sub. 52 e 99.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE VIA CIVIDALE 480, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE

RESIDENZIALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Cividale 480, frazione capoluogo, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **67,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Mini appartamento al piano terra con area esterna ad uso giardino in proprietà esclusiva, nonchè cantina al piano interrato e posto macchina scoperto al piano terra, il tutto facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Ai Gelsi" e realizzato nel capoluogo friulano tra via Cividale e via Fella. L'accesso all'appartamento in oggetto è consentito sia dall'ingresso pedonale principale al civico 480 di via Cividale che da un secondo accesso pedonale ubicato al civico 17 di via Fella. Il posto auto scoperto è invece accessibile solo da via Cividale n. 460B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala G. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1560 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Cividale n. 480 scala G interno 2, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 1560 sub. 99 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 27,22 Euro, indirizzo catastale: Via Cividale n. 480, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Unità immobiliari individuate giusta costituzione del 02.08.2012 pratica n. UD0218791. Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte del complesso residenziale denominato "Ai Gelsi" eretto sulla particella 1560 del foglio 24 del catasto terreni, ente urbano di are 58,77. Il mappale 1560 confina a nord con le particelle 1513, 1512, 1515, a est con i mappali 328, 330, 113 e 128, a sud con via Cividale e n. 392, a ovest con i mappali 776, 1489, 108, 1457, tutti del foglio 24 di mappa

L'area individuata con il mappale 1560 è stata originata giusta tipo mappale del 23.05.2012 pratica UD0140344, ove il mappale 1560 di mq. 4.688 comprende il mappale 1514 di mq. 829 e il mappale 775 di mq. 360. Il mappale 1560, ente urbano di mq. 4.688, giusta tipo mappale del 23.05.2012 pratica n. UD0140344, deriva dalla particella 1511, seminativo arborato di mq. 4.688. Quest'ultima particella individuata giusta frazionamento del 28.04.2010 pratica n. UD0132338 in derivazione dalla particella 111, seminativo arborato di mq. 5.490. Il mappale 1514 di mq. 829 individuato giusta frazionamento del 28.04.2010 pratica n. UD0132338 in derivazione dalla particella 1084 di mq. 1.160.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.



Vista da via Fella



Vista appartamento e area scoperta - lato nord est



Vista ingresso da via Cividale



Area scoperta lato nord



Vista ingresso da via Fella



Vista complesso residenziale - accesso pedonale da via Cividale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un mini appartamento al piano terra con giardino di pertinenza, di proprietà esclusiva, cantina al piano interrato e posto auto esterno, il tutto facente parte del complesso

edilizio eretto tra gli anni 2012 - 2013, nel capoluogo friulano tra via Cividale e via Fella. L'intero complesso immobiliare, denominato "Ai Gelsi" è composto da tre edifici plurifamiliari a due e tre piani fuori terra ed un piano interrato, destinato ad accogliere le cantine e le autorimesse.

L'unità residenziale oggetto di valutazione è ubicata nell'edificio identificato con la scala "G", ed è posta nella parte nord est del complesso. Il vano condominiale, con scale in marmo, consente l'accesso a sette unità residenziali, di cui due al piano terra, tre al primo piano e due al secondo piano. In generale l'intero compendio si presenta in un discreto stato di conservazione e dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni fornite, si presume che le murature perimetrali siano miste in laterizio e calcestruzzo armato, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in parte piano ed in parte a falde in latero cemento, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, serramenti esterni in legno con vetro doppio ed oscuranti ad ante in legno.

In merito alla disposizione interna dell'appartamento, si rileva che dal vano scale condominiale si accede alla zona giorno composta da un unico vano soggiorno - pranzo - cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, il tutto per una superficie commerciale, al lordo dei muri, di mq. 50,00 circa. Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimentazione in piastrelle di gres. Sulla base delle informazioni fornite dalla ditta esecutata, il riscaldamento è garantito dalla caldaia a gas metano condominiale e impianto radiante a pavimento. Il piano cottura è invece del tipo elettrico a induzione. Si rileva che lo stato di manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi scarso e pur trattandosi di una residenza di recente costruzione, l'unità presenta un generale stato di degrado.

L'immobile inoltre gode di un'area scoperta sui due lati dell'appartamento, per una superficie complessiva di mq. 140.00 circa e le due terrazze al primo piano, una sul lato nord e una sul lato est, fungono da "portico" all'unità oggetto di stima.

Al piano interrato è ubicata la cantina di pertinenza, raggiungibile dal vano scale condominiale esterno a quello dell'alloggio, della superficie commerciale di mq. 5,00 circa. Il posto auto scoperto è invece accessibile da via Cividale e presenta una finitura del tipo "green parking" in cemento.



Soggiorno - pranzo - cucina



Ingresso



Camera matrimoniale



Soggiorno - pranzo - cucina

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra	50,00	x	100 %	=	50,00
Cantina	5,00	x	50 %	=	2,50
area scoperta ad uso giardino	140,00	x	7 %	=	9,80
Posto auto scoperto	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	212,00				67,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi 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 mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato,

secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto lo stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di €. 1.600,00 al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,40 x 1.600,00 = **107.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.840,00**

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	67,40	0,00	107.840,00	107.840,00
				107.840,00 €	107.840,00 €

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 1.078,40**

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: **€. 106.761,60**

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: **€. 26.690,40**

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:	€. 7.294,83
Riduzione per arrotondamento:	€. 276,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.500,00

data 24/02/2025

il tecnico incaricato
Paolo Cecutti