

TRIBUNALE ORDINARIO di UDINE

Sez. esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare

promossa da :

**** Oscurato ****

N. Reg. Esec. 184/2022

Giudice delle esecuzioni **VENIER dott. Francesco**

Elaborato del CTU

Il Tecnico Incaricato

CANDIDO Per. Ind. Luciano

----- AVANTI al TRIBUNALE CIVILE DI UDINE -----

----- Sezione Esecuzioni Immobiliari -----

----- ESECUZIONE N° 184/2022 -----

Promossa da : “ ** Oscurato ** ;-----

Contro : “ ** Oscurato ** “;-----

Oggetto : Esecuzione Immobiliare conseguente a Pignoramento;

Giudice Istruttore : **VENIER dott. Francesco;**

Incarico del 29.03.2025;

----- ***** -----

Aggiornamento di Elaborato Peritale del CTU

----- ***** -----

----- **I ° - Incarico, Adempimenti :** -----

L’incarico, è stato affidato dal sig. giudice delle esecuzioni il 29.03.2025, su richiesta del nominato Custode, che proponeva di “aggiornare” l’elaborato peritale redatto per la promossa esecuzione, in conseguenza di accadimenti che hanno cagionato danni all’edificio ed all’unità Pignorata.-

Lo scrivente - congiuntamente ad incaricato COVEG- ha effettuato sopralluogo il 29.04.2025, per constatare e prendere visione dei luoghi; Di un tanto era stata data comunicazione alle parti tutte; La raccomandata inviata all’esecutato è stata restituita per compiuta giacenza.-----

----- **II ° - L’elaborato principale :** -----

Redatto dallo scrivente per. Ind. Candido Luciano, libero professionista incaricato dal sig. giudice delle esecuzioni, è stato depositato c/o Tribunale di Udine nel Febbraio 2023.-

- * Lo scrivente, conferma l’elaborato principale;
- * Con la presente, vengono sommariamente riportati gli elementi di riferimento del cespite;
- * Viene riportata la descrizione dei luoghi, così come attualmente in essere;
- * Viene rivisto il valore dell’unità Pignorata;

----- **III ° - Bene Immobile oggetto di vendita, elementi generali :** -----

1) Elementi catastali, proprietà, riferimenti ;

a) Bene Pignorato per la quota di 1/1;

- Catasto Fabbricati del comune di Torviscosa :

* **Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9** categ. A/4, Vani 5,0, Rend. 157,52

b) Bene oggetto di vendita :

Catasto Fabbricati del comune di Torviscosa :

- * **Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9** categ. A/4, Vani 5,0, Rend. 157,52
(entità insita nel fabbricato censito come Ente Urbano, Fg. 14 mapp. 16 della
superficie fondiaria di mq. 2.060)
- **Per la proprietà di 1000/1000;**
- * Nell'elaborato principale, si è proposto e suggerito che in sede di trasferimento
venga compresa anche l'indivisa quota di 5/100 (B.C.N.C.) dell'area scoperta
(E.U. di mq. 525) così censita e pervenuta all'esecutato:
 - Fg. 14 mapp. 179 E.U. di mq. 525, censita al catasto fabbricati come B.C.N.C.;
 - Per l'indivisa quota di 50/1000;

c) **Ubicazione** : Comune di Torviscosa, Via Stradone Zuino Nord n° 271 del capoluogo;

d) Confini : Vedi mappa allegata;

e) Ditta Proprietaria per titoli:

- Sig. **** Oscurato **** nato in Marocco il 01.01.1970
prop. per 1000/1000 per il Sub. 9 pc. 16 Fg. 14;
prop. per 50/1000 per il mapp. 179 fg. 14;
Corretta l'intestazione ed individuazione catastale;

f) Provenienza :

- * Atto di compravendita del notaio Andrioli Tania del 16.02.2004, rep. 47004/12183, reg. a Cervignano del Friuli il 24.02.2004 al n° 111, trascritto il 26.02.2004 al n° 5924/4269;
- * Con detto atto l'esecutato acquistava l'intera e piena proprietà dell'unità censita a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9;
- * Con detto atto l'esecutato acquistava l'indivisa quota di 50/1000 dell'area pc. 179 Fg. 14;

Acquisto fatto relativamente al Sub. 9 per 1/4 cad. da ** ** Oscurato ** ;

```
** Oscurato **
```

Acquisto fatto per 1/1 cad. da **** Oscurato **** per i
50/1000 della pc. 179;

g) Istoriato, precedenti proprietari :

- * Ai venditori come sopra identificati, i beni erano pervenuti per atto notaio Suinte

Giancarlo, rep. 54055/13542 del 09.04.2003, trascritto il 16.04.2003 ai n° 11541/8194,
acquisto fatto da ** Oscurato **

- * A ** Oscurato ** era pervenuto per atto del notaio Todeschini Riccardo da Milano rep. 56880/5390 del 30.12.1981 TR il 15.01.1981 ai n° 1264/1043 ed atto di rettifica del notaio Suinter Giancarlo del 28.06.1983 rep. 21259, TR il 01.08.1983 ai n° 16355/13522;

Vi è continuità storica delle trascrizioni nel ventennio;

h) Individuazione Condomuniale :

- * Fabbricato denominato “Condominio MOLINI PILA”;
- * Millesimi Condominiali dell’Unità Sub. 9 “62/1000”;
- * Condominio costituito con atto notaio SUINTER Giancarlo del 28.06.1983, rep. 21261/5678;
- * Amministratore di Condominio “DOMUSFRIULI” di Alex Andrian & C. -Snc- con sede in Cervignano del Friuli;
- * Spese di Condominio insolute al febbraio 2023 Euro 3.540,00;
- * Spese di Condominio insolute attualmente Euro 4.626,00;
- * L’unità è ricavata al Piano Secondo del Condominio, con spazio (tugurio) ad uso cantina al PT;
- * Spese comuni di gestione : Euro 400,00 circa annue;
- * Spese straordinarie deliberate : Nessuna;

i) Iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli :

- * **n° 5928/991 del 26.02.2004 Iscrizione** a peso del Sub. 9 pc. 16 Fg. 14 a favore di ** Oscurato ** ;
- * **n° 1421/2013 del 10.04.2013 Pignoramento** a peso del Sub. 9 pc. 16 Fg. 14 a favore di ** Oscurato ** ;
(pignoramento inefficace, va fatta l’annotazione di cancellamento)
- * **n° 25254/18861 del 08.09.2022 Pignoramento** a peso del Sub. 9 pc. 16 Fg. 14 a favore di ** Oscurato ** ;
- * **n° 3236/440 del 08.02.2024, IPOTECA** in Rinnovazione dell’Ipoteca n° 5928/991 del 26.02.2004, a favore ** Oscurato ** ;

l) Destinazione dell’unità pignorata : ABITATIVA, attualmente INAGIBILE;

m) Entità del condominio di uso esclusivo : Nessuna;

n) Entità comuni : Quelle individuate dal CC;

* Va qui precisato, che relativamente al Condominio, NON esiste elaborato planimetrico;

o) La raffigurazione mappale :

* Vi è una lieve difformità, che riguarda però il Condominio e non l'unità Pignorata (vedi mio elaborato principale);

p) La scheda catastale :

* NON è in atti catastali l'elaborato planimetrico;

* **La scheda in atti catastali del Sub. 9, identifica correttamente i luoghi;**

2) Possesso, utilizzo, precisazione :

a) Possesso del bene :

* Il bene è nella libera disponibilità dell'esecutato;

* L'Agenzia delle Entrate ha comunicato NON esservi contratti di locazione stipulati relativamente a detto bene;

* L'esecutato, sia in sede di sopralluogo originario, che di quello recente, (29.04.2025) è IRREPERIBILE, ed il cespite viene gestito dal Custode "COVEG IVG";

* Allo stato attuale l'unità è "LIBERA" ed "INABITABILE";

b) Residenza :

* L'esecutato ha residenza in TORVISCOSA (anche se l'indirizzo è diverso);

c) Aquisto fatto in regime di :

* L'esecutato è coniugato, e l'aquisto è stato fatto in regime di separazione (dati desunti dall'atto di provenienza);

3) Esistenza di formalità, vincoli, gravami, precisazione :

* Nessuna a conoscenza dello scrivente e comunque trascritta nei pubblici registri, fatta eccezione per i gravami come sopra indicati;

* NON risultano trascritti patti famigliari o costituzione di Fondo Patrimoniale;

* NON risulta trascritto provvedimento di assegnazione della unità a favore di chicchessia, né tantomeno trascritto diritto di abitazione;

* Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato tutto NON è stato costruito o non ha beneficiato di fondi pubblici per la sua realizzazione; L'intervento di ripristino dei danni causati dall'evento atmosferico "eccezionale" del 24-25/07/2023, è stato sostenuto dall'Assicurazione; La RFVG non ha ancora chiarito o comunicato in merito ai ristori;

- * Domande giudiziali : Nessuna a conoscenza dello scrivente;
- * Convenzioni matrimoniali : nessuna a conoscenza del tecnico;
- * Atti di asservimento Urbanistico : nessuno;
- * Altre limitazioni : nessuna a conoscenza dello scrivente;
- * La provenienza è dovuta ad atto di compravendita, quindi ad atto “inter vivos”, e successivamente non sono sopravvenuti altri diritti;
- * Non si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie e quant’altro possa far presupporre una correlazione dell’immobile con gravami quali “Censi, livello od uso civico”;

4) Aspetto Urbanistico :

- * Zonizzazione urbanistica : Il fabbricato ove è insita l’unità, ricade in Zona “**Z.T.O.-B/1- ambiti residenziali saturi**”;
- * Concessioni edilizie :
 - Il fabbricato è di costruzione “Ante 01.09.1967”;
- * Elementi autorizzativi :
 - n° 353/62 del 08.11.1962 - Nulla Osta per lavori al PT e Bagni al p. 2° condominiali;
 - n° 4104 pratica 1630 del 23.10.1984 - Concessione per realizzazione tettuccio di protezione;
 - n° 781/90 del 21.05.1990 - Autorizzazione per lavori comuni;
 - n° 823/90 del 30.10.1990 - Autorizzazione per impianti interni all’unità;
 - n° 1024/92 del 12.11.1992 - Autorizzazione per impiantistica;
 - n° 1038/92 del 28.12.1992 - Autorizzazione per ripristino due pilastri condominiali;
 - n° 97/31 del 28.04.1997 - Autorizzazione per lavori comuni;
 - n° 97/45 del 18.07.1997 - Autorizzazione per modifiche interne;
 - n° D99/031-1999-DIA depositata il 19.04.1999, per interventi al manto ed intonaci esterni; Per lavori di rifacimento del tetto, sistemazione facciate e parti comuni;
 - n° D/2006/00016 del 31.03.2006 - D.I.A. relativa a lavori di manutenzione straordinaria;
 - CILA prot. SUE n° 365955/2024, in sanatoria per riduzione in conformità per interventi eseguiti sul fabbricato Condominiale;
 - CILA prot. SUE n° 406083 del 22.08.2024 per ripristino danni al Condominio

in conseguenza di eventi calamitosi;
Si deve ritenere, **che vi è regolarità “Urbanistica”** ricadendo l’immobile in zona “compatibile”, **e regolarità “Edilizia”** avuto riguardo al fatto che l’edificio è di costruzione ante 67, e le opere successivamente realizzate (manutenzione, e ripristino danni) sono state regolarmente autorizzate od assentite;

5) Certificazioni :

In conseguenza all’intervento di ripristino è stata comunicata con CILA prot. SUE 453925, l’avvenuta ultimazione dei lavori di ripristino, lavori ultimati il 03/03/2025; a tale CILA sono allegati :

- la certificazione relativa all’Impianto elettrico riveduto/rifatto, riferiti alle parti comuni dell’edificio;
- la dichiarazione del DL, attestante la regolarità delle opere eseguite come da SUE 406083;
- la relazione di ultimazione delle strutture a firma di ingegnere depositata c/o la RFVG il 25/11/2024 prot. 2506/24 (l’opera non è soggetta a collaudo);
- il Comune ha revocato le ordinanze di revoca dell’Agibilità a suo tempo emesse (13/2023 e 17/2023), talchè allo stato attuale, le “parti comuni dell’edificio sono AGIBILI;
- l’unità Sub. 9 - pignorata - è inabitabile ed inagibile;

6) L’unità :

a) Consistenza :

- * Al Piano secondo : ingresso/disimpegno da ampio corridoio comune; Bagno in fondo; n° 4 stanze a suo tempo utilizzate a : cucina/pranzo e n° 3 camere;
- * Al Piano Terra : piccolo tugurio, posticciamente frazionato, utilizzato a cantina/ripostiglio;

b) Parti comuni :

Ingresso al PT, Scale fino al p. 2°, Disimpegno, ampio cortile ed area pertinenziale;

c) Accessibilità :

Il fabbricato NON è dotato di ascensore, motivo per cui l’unità NON è “accessibile” ai soggetti diversamente abili;

d) L’unità non è dotata di garage : nella bella area scoperta vi è ampio spazio per la sosta e parcheggio di più autovetture,

e) Dati dimensionali :

L'unità, ha una superficie complessiva rapportata di mq. 112,50;

7) Lo Stato dei luoghi :

a) Contesto generale : vedi mio elaborato principale;

b) L'involucro :

In conseguenza degli eventi atmosferici del 24/25-07-2023 con ristoro dell'Assicurazione del "Condominio", si è provveduto :

- * A rifare completamente il tetto, con nuovo manto di copertura;
- * Sono state sostituite tutte le gronde, i pluviali, i coprifalda e lamierati;
- * Sono state "rivisitate" tutte le facciate esterne, con nuova pitturazione;
- * E' stato sostituito il portoncino di accesso al condominio e le finestre del vano scala;
- * Sono state "sistemate" le pareti del vano scala e disimpegni ai piani, con nuova pitturazione;
- * Sono stati rifatti/riveduti, l'Impianto elettrico, citofonico e televisivo, relativo alle parti comuni;

Nel complesso, si è rivisitato e salvaguardato tutto l'involucro esterno -compresa sistemazione della corte- ridandogli un po' di smalto e rendendo l'edificio più pregevole; Sono stati altresì migliorati l'ingresso al pt, le scale, ed i disimpegni ai piani;

L'insieme ha subito un discreto miglioramento, mentre è peggiorato lo stato di conservazione dell'unità pignorata, tant'è che il comune in data 19.07.2023, ha revocato l'Agibilità;

8) Finiture, Impiantistica dell'unità e del fabbricato :

a) Impiantistica :

- * Il fabbricato e l'unità NON sono dotati di Pannelli Solari;
- * Il fabbricato e l'unità NON sono dotati di Pannelli Fotovoltaici;
- * L'impianto di riscaldamento dell'unità è interamente da rifare;
- * L'Impianto elettrico dell'unità è interamente da rifare; (realizzata la condotta fino al punto di fornitura);
- * L'Impianto Idrico e Sanitario dell'unità, sono completamente da rifare, con collegamento alle condotte verticali di alimentazione e smaltimento;

b) Finiture :

- * **L'unità, è in stato di abbandono ed inagibile**, vuoi per la cronica mancanza di manutenzione, ma soprattutto in conseguenza dell'evento calamitoso che ne ha definitivamente compromesso l'uso ed utilizzo;

- * Vi è presenza di umidità (da infiltrazioni) in tutti i locali;
- * I soffitti sono tutti da demolire (non i solai) e ricostruire, ad eccezione di quello della cucina che è stato completamente rifatto;
- * Finestre e scuretti sono tutti da rifare;
- * Porte interne e portoncino di accesso, sono integralmente da sostituire;
- * Il bagno è interamente da rifare, possibilmente ampliarlo;
- * Vi sono alcuni elementi strutturali da consolidare (architravi, spallette, travi, lesioni alle pareti, ecc.);
- * Le pareti ad intonaco sono tutte da rifare/ripristinare, se possibile con creazione di coibentazione verso l'esterno;
- * La pavimentazione tutta, è completamente da rimuovere e rifare;

Insomma, si è provveduto a rivedere e salvaguardare l'involucro –ed è molto migliorata la situazione-; ma l'unità per essere utilizzata è interamente da rifare per quanto riguarda impianti e finiture –situazione sensibilmente peggiorata-;

c) Arredo :

L'arredo già presente e comunque inadeguato, inidoneo e danneggiato, è stato completamente asportato;

9) Criticità :

- * La localizzazione periferica;
- * La criticità del mercato;
- * Le pessime condizioni dell'unità immobiliare, di fatto interamente da rifare;

10) Commerciabilità :

- * Difficile;

11) Valorizzazione :

a) Per quanto dinanzi descritto, viste le condizioni del fabbricato (buone), delle parti comuni (discrete) e dell'unità abitativa (pessime), si ritiene che all'unità pignorata possa attribuirsi un valore unitario di Euro/mq. 370,00;

b) Dettaglio di Stima :

- Comune di Torviscosa, catasto fabbricati

* **Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9 per 1/1 e fg. 14 mapp. 179 per 50/1000**

- mq. 112,50 x 370,00 Euro/mq. =

Euro 41.625,00

c) Decurtazioni :

* regolarizzazione mappale (pro quota)	Euro 500,00
* Spese condominiali insolute	Euro 4.626,00
* Riduzione forfettaria per vendita giudiziaria	
- 36.499,00 x 25%	<u>Euro 9.124,75</u>
- Sommano Decurtazioni	Euro 14.250,75

d) Valore dell'unità da porre in vendita con il 1° Incanto in ct **Euro 27.300,00**

Diconsi Euro : Ventisettemilatrecento.-

=====

----- ***** -----

Tolmezzo, addì 24 Giugno 2025

Il tecnico incaricato
CANDIDO per. ind. Luciano

Allegati :

- copia mappa;
- copia visura catastale aggiornata;
- copia TR Ipoteca in rinnovazione;
- Comunicazione del Condominio;
- Provvedimento di revoca INAGIBILITA' delle parti comuni;



E=48000

1 Particella: 16

Oggetto: Re: FW: Es. 184/2022 - |** Oscurato ** richiesta informazioni

Data: mercoledì 11 giugno 2025 09:04:53 Ora legale dell'Europa centrale

Da: domfriul@libero.it <domfriul@libero.it>

A: Luciano Candido <tolmezzo@interfree.it>

Buongiorno, si inviano i dati richiesti:

- spese insolute fino ad oggi € 4626,00;

- al momento non sono deliberate spese straordinarie;

- attualmente le spese supportate sono state sostenute da assicurazione e stiamo attendendo risposta su ristori della Regione;

- i lavori eseguiti fino adesso, a seguito del fenomeno atmosferico, sono tutto quello che ha indicato lei e può aggiungere impianto elettrico parti comuni, impianto citofonico parti comuni, impianto televisivo parti comuni.

Cordiali saluti

Il 10/06/2025 14:43 CEST Luciano Candido <tolmezzo@interfree.it> ha scritto:

Buongiorno,

Allego copia della mia richiesta inviata il 13.05.2025;

Sollecito urgente risposta, diversamente mi vedrò costretto ad indicare nell'elaborato, che l'Amministrazione del Condominio NON ha fornito i dati aggiornati, stante che devo depositare l'elaborato;

Tanto dovevo e cordialmente saluto

Candido Luciano

Da: Luciano Candido <tolmezzo@interfree.it>

Data: martedì 13 maggio 2025 08:39

A: "domfriul@libero.it" <domfriul@libero.it>

Oggetto: Es. 184/2022 - ** Oscurato ** richiesta informazioni

Buongiorno,

Il giudice delle esecuzioni, mi ha chiesto di aggiornare la perizia a suo tempo da me redatta;

Sono con la presente a chiedere :

- Le spese insolute del condomino aggiornate fino ad oggi;
- Se sono state deliberate spese straordinarie;
- Altre informazioni che potrebbero riguardare un possibile acquirente;
- Se i lavori di ripristino dei danni dagli eventi calamitosi, sono stati sostenuti dall'Assicurazione, od anche dalle RFGV per il tramite della Protezione Civile;

- Sommarariamente i lavori eseguiti (Tetto, manto, lamiere, pluviali, portoncino, finestre sulle scale, facciate esterne, sistemazione pareti scale e corridoi ed eventuale altro);

Possibili interessati all'acquisto della disastrosa unità dell'esecutato;

Cordiali Saluti

Candido Luciano

DOMUS FRIULI

VIA DANTE, 8

33052 CERVIGNANO DEL FRIULI

TEL. 0431371424

DA LUNEDÌ A GIOVEDÌ DALLE 9:30 ALLE 12:30

SI COMUNICA CHE A LETTURA DELLA MAIL SEGUIRÀ RISPOSTA O VERRETE CONTATTATI TELEFONICAMENTE. SE NON RICEVETE RISPOSTA SIGNIFICA CHE LA MAIL NON È ANCORA STATA LETTA. SI RICORDA CHE IL TEMPO MEDIO DI RISPOSTA È DI 5/7 GIORNI LAVORATIVI. SI PREGA CORTESEMENTE DI NON INVIARE MAIL DI SOLLECITO SE NON PER RICHIESTE URGENTI. RINGRAZIAMO PER LA COLLABORAZIONE.

Tutte le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica ed i file ad esso allegati sono riservati e possono essere utilizzati esclusivamente dal destinatario specificato. L'accesso all' e-mail e l'eventuale uso del suo contenuto da parte di un qualsiasi soggetto a ciò non autorizzato sono severamente proibiti. Nel caso in cui si riceva il messaggio per errore è assolutamente vietato usarlo, copiarlo o comunque divulgarlo mediante comunicazione e/o diffusione e bisogna provvedere sia alla sua cancellazione sia alla distruzione di tutte le copie esistenti. Ringraziamo anticipatamente per la vostra preziosa collaborazione. This message is for the designated recipient only and may contain privileged or confidential information. If you have received it in error, please notify the sender immediately and delete the original. Any other use of the e-mail by you is prohibited. Thank you in advance for your contribution.



C.F. 00470990300

C.A.P. 33050

COMUNE DI TORVISCOSA

Provincia di Udine

Piazza del Popolo, 1

tel. 0431-927911 telefax 0431-929043

Proposta n. 5 del 18/03/2025

Decreto n. 5 del 18/03/2025

OGGETTO: Ordinanza di revoca inagibilità immobile sito in Stradone Zuino Nord 271 in Torviscosa: ordinanza n. 13/23 e n. 14/23

IL SINDACO

RICHIAMATE l'Ordinanza contingibile e urgente n. 13/2023 e n. 14/2023 relative rispettivamente alla inagibilità ed alla messa in sicurezza degli impianti elettrici dell'immobile sito in Stradone Zuino Nord 271 a Torviscosa (UD) amministrato dalla Domus Friuli di Andrian Sergio con sede legale in Via Slovenia 32/11 – 34070 – Fogliano di Redipuglia (GO) e sede operativa in Via Dante Alighieri, 8 – 33052 - Cervignano del Friuli (UD);

VISTA la nota dell'amministratore condominiale ns prot. 1554 del 04/03/2025 con cui viene chiesta la revoca delle ordinanze in parola stante che sono stati messi in atto tutti gli interventi richiesti dalle stesse;

CONSIDERATO che presso il SUE comunale sono state presentate le pratiche edilizie relative ai lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato (SUE 406083 e SUE 453925) e sui singoli appartamenti a sotto tetto del condominio (SUE 407512/452114; SUE 413426/452155; SUE 414498/452216; SUE 437976/452205) ed in particolare

- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008 degli impianti elettrici sia del fabbricato sia degli appartamenti a sotto tetto a firma di Luciano Riva Impianti srl con sede a Pasian di Prato, via Malignani 73 – CF/PI 02525380305;
- Relazione di ultimazione delle Strutture in calcestruzzo semplice e armato e a struttura metallica, intesa come pratica di collaudo statico del fabbricato a firma dell'ing. Mauro MATTELLONI Via della prefettura, 17 UDINE;

SENTITO l'Ufficio tecnico comunale;

VISTO il D.lgs. 267/2020 e ss.mm. e ii.;

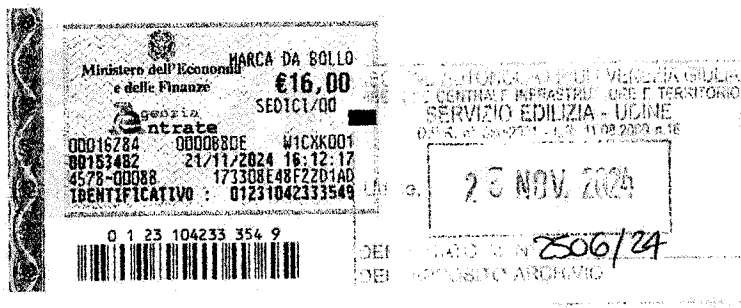
ORDINA

La revoca dell'Ordinanza contingibile urgente n. 13/2023 del 17/07/2023 e dell'Ordinanza contingibile urgente n. 14/2023 del 19/07/2023 relative rispettivamente all'inagibilità ed alla messa in sicurezza degli impianti elettrici dell'immobile sito in Stradone Zuino Nord 271

DISPONE

La notificazione della presente alla Domus Friuli di Andrian Sergio, nella persona di Andrian Sergio, amministratrice del condominio sito in Stradone Zuino Nord, 271.

La trasmissione di copia all' Ufficio Tecnico Comunale e al Servizio di Polizia Locale e, per conoscenza, all'Ill.mo Sig. Prefetto di Udine e al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Udine.



ALLA DIREZIONE PROVINCIALE DEI LAVORI PUBBLICI DI UDINE

(Redatto ai sensi dell'art. 65 comma 6 del DL 380/2001)

RELAZIONE DI ULTIMAZIONE DELLE STRUTTURE IN CALCESTRUZZO SEMPLICE E ARMATO E A STRUTTURA METALLICA

PROGETTO: RIPARAZIONE DI UNA COPERTURA IN LEGNO

LOCALITÀ: Comune di Torviscosa (Ud) – Via Zuino Nord, 271 – Foglio
14 – mapp. 16

Interessati all'opera:

Committente:	DOMUS FRIULI DI ANDRIAN ALEX e C. AMMINISTRATORE CONDOMINIALE "CONDOMINIO MOLINI PILA" – Via Zuino Nord, 271 – Torviscosa (Ud)
Progettista delle strutture	Ing. MAURO MATTELLONI – Via della Prefettura, 17 – 33100 Udine
Appaltatore strutture	F.lli CAPPELLARO srl – Via Cividale, 30 – 33050 Mortegliano (Ud)
Direttore dei lavori:	Ing. MAURO MATTELLONI – Via della Prefettura, 17 – 33100 Udine
Collaudatore in corso d'opera	////////////////////

DENUNCIA ALL'UFFICIO DEI LL. PP. DI UDINE:

prot. 002506/24 del 18/10/2024

In adempimento all'art. 65 comma 6 del DL 380/2001, si redige il presente verbale di ultimazione delle opere in calcestruzzo semplice e armato, comprese nel fabbricato in questione.

Dal giornale dei lavori risulta che i lavori per la realizzazione delle opere, sono iniziati in data successiva al deposito del progetto strutturale presso i SS.TT. di Udine

I lavori strutturali possono essere considerati completati alla data del 20/11/2024.

Per quanto di competenza del sottoscritto, nell'esecuzione delle opere stesse si sono scrupolosamente seguite le norme di cui al DM 17 Gennaio 2018 – "Norme tecniche per le costruzioni"

I materiali impiegati sono quelli di progetto e cioè:

- Acciaio per carpenterie metalliche S235

Si allegano i certificati di prova su calcestruzzo ed acciaio impiegati rilasciato da laboratorio autorizzato.

I lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto strutturale depositato; eventuali modifiche di modesta entità rese necessarie in corso d'opera per motivi realizzativi sono state effettuate sotto il diretto controllo e verifica dello scrivente Direttore dei Lavori.

Udine, li 25/11/2024....

Allegati: certificati di prova dei materiali

Cert. N. P1/1629/24 del 14/11/2024 rilasciato da Istituto Malignani – Laboratorio prove materiali - Udine

IL DIRETTORE DEI LAVORI





TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

MASSARELLI dott. Lorenzo

CUSTODE:

COVEG I.V.G. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCIANO CANDIDO

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORVISCOSA Stradone Zuino Nord , Scala unica, interno "3"; n° 271, Capoluogo, quartiere periferico, **Condominio " MOLINI PILA"**, della superficie commerciale di **112,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

* Il Fabbricato è una costruzione a pianta rettangolare risalente al periodo fascista, poi rivisitato; Si eleva su quattro piani fuori terra, e la ns. unità, ricavata al p.2° è così composta :

- Piano Secondo : Ing. corridoio, cucina, pranzo, due camere e servizio in fondo al corridoio;

- Piano terra : uno spazio precariamente delimitato utilizzato a ripostiglio, pieno di cianfrusaglie;

Il Condominio è una massiccia costruzione, con scale sul retro, cortile antistante e retrostante delimitato e recintato nei luoghi, ma da rivisitare e rivitalizzare;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 9, ha un'altezza interna di ml. 3,00; Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 16 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Stradone Zuino Nord n° 271, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: L'unità abitativa al p.2°, a Nord ed Ovest con l'area scoperta comune; Ad Est con corridoio e scala comune condominiale; Il Rip. al Piano Terra a Nord con area comune condominiale; a Sud con corridoio comune condominiale; ad Ovest con altra unità;
Evidenzio che la sup. fondiaria del mappale 16 è di mq. 2.060; Evidenzio altresì, che con il titolo di acquisto dell'unità sopra individuata, l'esecutato, ebbe anche ad acquistare la quota di 5/100 dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato mappale 179 Fg. 14, censito al catasto terreni come Ente Urbano di mq. 525, ed al catasto fabbricati come B.C.N.C., particella quest'ultima (179) acquistata e trascritta; Segnalo che è stato pignorato il solo sub. 9 del mapp. 16 e non anche l'indivisa quota della pc. 179; Lo scrivente suggerisce, al momento del trasferimento, di trasferire anche la quota di detto cespite, che consta catastalmente di un B.C.N.C. , come entità però ben individuato ed oggetto di provenienza; Diversamente la quota di detto cespite, rimarrà in capo (solo in conservatoria e non in catasto dove non compare) all'esecutato, il che non è corretto; Caso mai, il sig. giudice faccia integrare il Pignoramento;

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.500,00

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

€. 29.800,00

Data della valutazione:

02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'Appartamento, alla data del sopralluogo (15.12.2022) **era libero**, ed in stato di abbandono; Disabitato ed in **non buono stato di conservazione**;

Considerato lo stato di abbandono, in caso di vendita si dovrà prevedere un onere per il trasporto in discarica e sanificazione degli ambienti;

* L'Agenzia delle Entrate, ha comunicato NON esservi contratti di locazione od altro, che riguardino l'unità Pignorata;

* Secondo lo Stato Civile, l'esecutato è residente nell'unità Pignorata, e lo è dal 18.11.2004 (ma non si è visto);

* Da Visura c/o la Conservatoria, NON si riscontrano trascrizioni costituenti "Fondo patrimoniale" relativamente al bene pignorato;

* Da visura c/o la Conservatoria, NON si riscontra costituito "Diritto di Abitazione" sull'immobile Pignorato;

* Non risultano altresì provvedimenti di "Assegnazione della casa coniugale" a favore di chicchessi;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio, come nel pignoramento NON sia compresa la quota di 5/100 dell'area scoperta (B.C.N.C.) censita a Fg. 14 mapp. 179 E.U. di mq. 525; Non è stato Pignorato perchè quota di bene non inclusa nell'Iscrizione Volontaria (Il Pignoramento segue l'Iscrizione), riterrei comunque corretto inserire nel Decreto di Trasferimento anche la quota di detto bene in quanto bene Comune NON censibile, anche perchè resterebbe in capo all'esecutato ed un tanto sarebbe una contraddizione;

* da quanto sopra riportato, si attesta la "Continuità delle Trascrizioni" ben oltre il ventennio dalla data di Pignoramento;

* L'immobile detenuto dalla ditta esecutata, lo è in piena e libera proprietà per avvenuta compravendita, e quindi non in virtù di istituti concessori;

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato NON è stato costruito o non ha beneficiato di fondi pubblici per la sua realizzazione;

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 16/02/2004 a firma di notaio Tania Andrioli nn. 47005/12184 di repertorio, iscritta il 26/02/2004 alla Conservatoria di Udine ai nn. 5928/991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 124.000,00.

Importo capitale: 62.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita solamente a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9.

NB - Nell'Iscrizione NON compare la quota indivisa di 5/100 della pc. 179Fg. 16 (B.C.N.C.)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 26/03/2013 a firma di ufficiale giudiziario di Udine nn. 1421/2013 di repertorio, trascritto il 10/04/2013 alla Conservatoria di Udine ai nn. 7840/5911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9.

NB - Nell'Iscrizione NON compare la quota indivisa di 5/100 della pc. 179Fg. 16 (B.C.N.C.)

pignoramento, notificato il 09/08/2022 a firma di ufficiale giudiziario di Udine nn. 2455/2022 di repertorio, trascritto il 08/09/2022 a Conservatoria di Udine ai nn. 25254/18861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9.

NB - Nel Pignoramento NON compare la quota indivisa di 5/100 della pc. 179Fg. 16 (B.C.N.C.)

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: €. 350,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.536,45

Millesimi condominiali: 62/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna a conoscenza dello scrivente

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio " MOLINI PILA " è stato costituito con atto del notaio Suitner Giancarlo rep. 21261/5678 del 28.06.1983 , Trascritto c/o Conservatoria di Udine il 28.07.1983 ai n° 16064/13266;

* Amministratore del Condominio è la *** DATO OSCURATO ***;

+ Le spese insolute di Euro 3.540, si riferiscono al biennio;

* Nelle spese in detrazione, vengono compresi gli oneri per Discarica e Sanificazione Unità;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ribadisco qui, di valutare e **possibilmente trasferire anche la quota posseduta dall'esecutato del BCNC, pc. 179 Fg. 14 per 5/100;**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 16/02/2004), con atto stipulato il 16/02/2004 a firma del notaio Tania Andrioli nn. 47004/12183 di repertorio, registrato il 24/02/2004 a Cervignano del Friuli al n. 111, trascritto il 26/02/2004 alla Conservatoria di Udine ai nn. 5924/4269.

Il titolo è riferito a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9 per 1/1; Fg. 16 mapp. 179 per la quota di 5/100; .

Acquisto fatto per 1/4 cad. indiviso relativamente al bene Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9, *** DATO OSCURATO ***; Acquisto fatto per 2,5/100 cad. relativamente al bene mapp. 179 Fg. 14 da *** DATO OSCURATO ***;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Rettifica ad atto di conferimento (dal 28/06/1983 fino al 08/04/2003), con atto stipulato il 28/06/1983 a firma del notaio Suinter Giancarlo nn. 21259 di repertorio, trascritto il 01/08/1983 alla Conservatoria di Udine ai nn. 16355/13522.

Il titolo è riferito a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9 per 1/1; .

Il presente è atto di rettifica all'atto di conferimento di società del 30.12.1981 rep. 56880/5390 notaio Todeschini Riccardo in Milano, trascritto c/o Conservatoria RR.II. di Udine il 15.01.1982 ai n° 1264/1043, a favore di *** DATO OSCURATO ***;

*** DATO OSCURATO ***

per la quota complessiva di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 09/04/2003 fino al 15/02/2004), con atto stipulato il 09/04/2003 a firma del notaio Suinter Giancarlo nn. 54055/13542 di repertorio, registrato il 15/04/2003 a Cervignano del Friuli al n. 87, trascritto il 16/04/2003 alla Conservatoria di Udine ai nn. 11541/8194.

Il titolo è riferito a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9 per 1/1; acquisto fatto da "**** DATO OSCURATO ***

L'indivisa complessiva quota di 5/100, ai coniugi *** DATO OSCURATO *** , era pervenuta per atto di compravendita del notaio Suinter Giancarlo del 09.04.2003, rep. 11542/8195, regolarmente trascritto;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Evidenzio che nell'atto di provenienza all'esecutato, nessuno dei titoli urbanistici sopra indicati è stato indicato e richiamato;

Evidenzio altresì, che trattasi di elementi autorizzativi che NON comportavano aumenti di sup., volum, altezza, modifica della sagoma o forometrie, ma semplici opere di manutenzione degli elementi comuni del Condominio; Trattasi comunque tutti, di riferimenti rilasciati oltre venti anni prima del Pignoramento;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 97/31-1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria della Copertura e rifacimento soffittature dei corridoi comuni, fabbricato Fg. 14 mapp. 16;, presentata il 28/04/1997, rilasciata il 05/05/1997 con il n. 97/31-RS, Prot. 2595 ;

Il titolo è riferito All'intero condominio, Fg. 14 mapp. 16;.

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

Autorizzazione N. 781/1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione canali di gronda e pluviali e rimessaggio del tetto;, presentata il 15/05/1990 con il n. 2839 di protocollo, rilasciata il 21/05/1990 con il n. 781/1990 di protocollo.

Il titolo è riferito All'intero condominio, Fg. 14 mapp. 16; .

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

Autorizzazione N. 823/1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione tubazioni impianto di riscaldamento e idrico, rifacimento servizi igienico, sostituzione rivestimenti verticali ed orizzontali e sostituzione serramenti interni ed esterni; , presentata il 22/10/1990 con il n. 6183 di protocollo, rilasciata il 30/10/1990 con il n. 823/1990 di protocollo.

Il titolo è riferito a Fg. 14 mapp. 16, ma lo scrivente, visto il beneficiario che era proprietario del Sub. 9, si ritiene che l'autorizzazione nello specifico si riferisca all'unità pignorata, qui oggetto di stima;
Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

Autorizzazione N. **1024/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa in Opera di un Serbatoio di GPL e relativa impiantistica nel Condominio Molini PILA., presentata il 04/11/1992 con il n. 6027 di protocollo, rilasciata il 12/11/1992 con il n. 1024/1992 di protocollo.

Il titolo è riferito a Fg. 14 mapp. 16;.

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

Autorizzazione N. **1038/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino di due pilastri del Condominio, presentata il 23/12/1992 con il n. 6862 di protocollo, rilasciata il 28/12/1992 con il n. 1038/1992 di protocollo.

Il titolo Si riferisce al Condominio Fg. 14 mapp. 16;.

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **353/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione del piano terra ,con richiamo al p.2° per quanto riguarda i Bagni, presentata il 01/08/1962, rilasciata il 08/11/1962 con il n. prat. 353, prot. 7348; di protocollo.

Il titolo è riferito al Condominio Fg. 14 mapp. 16;.

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

D.I.A. N. **D99/0031-1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria manto di copertura, con posa di guaina; rifacimenti di intonaci esterni ai muri perimetrali, e successiva tinteggiatura;., presentata il 19/04/1999 con il n. D99-0031 di protocollo.

Il titolo Si riferisce al Condominio Fg. 14 mapp. 16;.

Si evidenzia che il fabbricato è di costruzione "Ante 67";

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z.T.O. - "B 1 " Ambiti residenziali saturi;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità, necessita di interventi di manutenzione straordinaria (sost. infissi e scuretti, rifacimento impianto elettrico e di riscaldamento, rifacimento Bagno, Rivisitazione pavimentazioni) e conseguentemente di tutte le opere di finitura;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La mappa del fabbricato, individua in lato Nord delle appendici frastagliate, che in loco non ci sono tutte, vi è infatti il solo corpo esterno relativo alla scala;

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

Costi di regolarizzazione:

- Rettifica della situazione mappale; Quota riferita per competenza all'unità qui oggetto di Pignoramento: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi se c'è la volontà
Questa situazione è riferita Alla rappresentazione della mappa catastale;
Trattasi di variazione che va fatta relativamente all'intero fabbricato, e compete quindi all'Amministratore su delega dei Condomini;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita a Fg. 14 mapp. 16 Sub. 9.

Insisto sul prendere in considerazione il B.C.N.C. mapp. 179 Fg. 14, in capo all'esecutato per la quota di 5/1000, e non oggetto di Pignoramento;

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli Impianti NON sono adeguati e conseguentemente NON certificati; Non si ritiene di operare decurtazione, perché la procedura NON può e deve prevedere costi per lavori od adeguamenti;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

BENI IN TORVISCOSA STRADONE ZUINO NORD , SCALA UNICA, INTERNO "3"; 271,
FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE PERIFERIA, CONDOMINIO "MOLINI PILA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORVISCOSA Stradone Zuino Nord , Scala unica, interno "3"; n° 271, Capoluogo, quartiere periferico, **Condominio "MOLINI PILA"**, della superficie commerciale di **112,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

* Il Fabbricato è una costruzione a pianta rettangolare risalente al periodo fascista, poi rivisitato; Si eleva su quattro piani fuori terra, e la ns. unità, ricavata al p.2° è così composta :

- Piano Secondo : Ing. corridoio, cucina, pranzo, due camere e servizio in fondo al corridoio;

- Piano terra : uno spazio precariamente delimitato utilizzato a ripostiglio, pieno di cianfrusaglie;

Il Condominio è una massiccia costruzione, con scale sul retro, cortile antistante e retrostante delimitato e recintato nei luoghi, ma da rivisitare e rivitalizzare;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 9, ha un'altezza interna di ml. 3,00; Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 16 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Stradone Zuino Nord n° 271, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Coerenze: L'unità abitativa al p.2°, a Nord ed Ovest con l'area scoperta comune; Ad Est con corridoio e scala comune condominiale; Il Rip. al Piano Terra a Nord con area comune condominiale; a Sud con corridoio comune condominiale; ad Ovest con altra unità; Evidenzio che la sup. fondiaria del mappale 16 è di mq. 2.060; Evidenzio altresì, che con il titolo di acquisto dell'unità sopra individuata, l'esecutato, ebbe anche ad acquistare la quota di 5/100 dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato mappale 179 Fg. 14, censito al catasto terreni come Ente Urbano di mq. 525, ed al catasto fabbricati come B.C.N.C., particella quest'ultima (179) acquistata e trascritta; Segnalo che è stato pignorato il solo sub. 9 del mapp. 16 e non anche l'indivisa quota della pc. 179; Lo scrivente suggerisce, al momento del trasferimento, di trasferire anche la quota di detto cespite, che consta catastalmente di un B.C.N.C. , come entità però ben individuato ed oggetto di provenienza; Diversamente la quota di detto cespite, rimarrà in capo (solo in conservatoria e non in catasto dove non compare) all'esecutato, il che non è corretto; Caso mai, il sig. giudice faccia integrare il Pignoramento;

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio
farmacie
municipio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

buono

scuola elementare

buono

asilo nido

buono

scuola media inferiore

buono

spazi verde

buono

parco giochi

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 28

buono

autostrada distante km. 15

buono

ferrovia distante km. 7

buono

autobus distante km.0,5

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

scarso

luminosità:

mediocre

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

* Il fabbricato, consta di una massiccia costruzione in muratura ,tetto in legno, manto in tegole laterizie, scale in c.a. rivestite in graniglia; Solai in Legno;

Si eleva su quattro piani, tutti fuori terra, superfici esterne intonacate e tinteggiate; Accesso e cortile, delimitati e recintati con due massicci portali (pilastri) sull'ingresso; Significativa l'area scoperta antistante e retrostante, che nei luoghi è poco e male utilizzata;

* L'unità Pignorata, ha pianta rettangolare, con ingresso dal disimpegno ricavato alla sommità della scala realizzata sul retro; Nei luoghi, anche se razionalmente sfruttato per la sua dimensione e sviluppo, l'unità è "trasandata", in stato di abbandono e necessita di radicale intervento di ristrutturazione;

- Vanno rifatti : i serramenti esterni, il portoncino di accesso e gli scuretti; sono da rivisitare le porte interne ed alcune da sostituire; Integralmente da rifare il Bagno;

- Da integralmente rifare l'impianto elettrico, di Riscaldamento, Idrico e Sanitario;

- Conseguentemente vanno adeguati e rivisitate le finiture tutte, le pavimentazioni e rivestimenti;

Nella sostanza l'unità è tutta da rimaneggiare;

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Ad anta realizzati in legno

pessimo

manto di copertura: realizzato in laterizio; no coibentazione;

mediocre

pareti esterne: Superfici intonacate e non coibentate, con tinteggiatura a colori tenui;

mediocre

portone di ingresso: Ad una anta realizzato in

pessimo

legno tamburato

protezioni infissi esterni: Scuretti in legno, disastriati;

Degli Impianti:

elettrico: sottobraccio, la tensione è di 220 Volt conformità: NO

termico: a circolazione d'acqua calda con alimentazione da Bombolone; i diffusori sono in in acciaio lamellare

Delle Strutture:

scale interne: A doppia rampa realizzate in Cls e rivestimento in graniglia; **NO servoscala e NO ascensore;**

copertura: realizzata a falde, con struttura in legno;

strutture verticali: costruite in muratura

pessimo



molto scarso



molto scarso



mediocre



mediocre



buono



CAMERA



CAMERA



BAGNO



CUCINA

*** DATO OSC



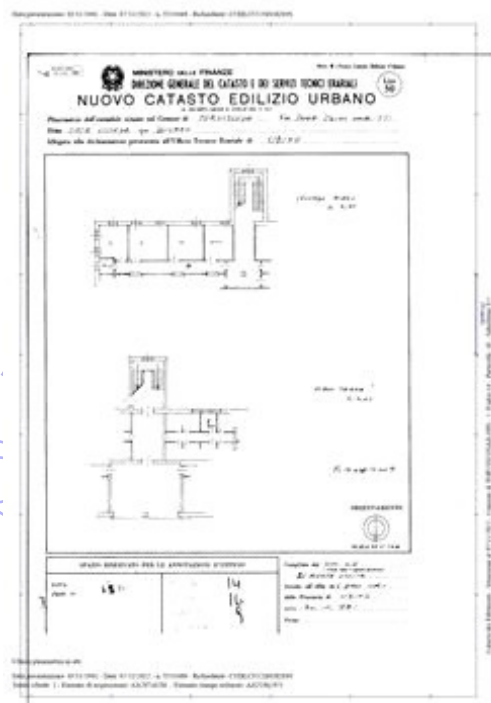
SOGGIORNO

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
Unità abitativa al p.2° Sup. lorda mq. 111	111,00	x	100 %	=	111,00
Ripostiglio al PT mq. 6,00	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	117,00				112,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati quotazione immobiliare

Descrizione: Abitazioni di tipo economico, stato "Normale" valore al mq. 485/720;

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 485,00 pari a 485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Quello oggetto di Pignoramento Valore ai fini IMU Euro 26.463,00

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.463,00 pari a 236,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/02/2004

Fonte di informazione: L'Atto di provenienza

Descrizione: quello pignorato

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 267,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: F.I.M.M.A. del F.V.G.

Descrizione: Zona periferica, da ristrutturare Euro 250/500 al mq.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 375,00 pari a 375,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Avuto riguardo alla ubicazione, al sito, alle caratteristiche del fabbricato nel suo insieme condominiale; al grado di finitura e manutenzione dell'Unità Pignorata, allo stato di degrado della stessa che necessita come in altra parte specificato di intervento di radicale ristrutturazione, si ritiene che all'unità in questione possa essere attribuito un valore unitario di Euro/mq. 400,00;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,50 x 400,00 = **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Valutazione viene fatta con il criterio Sintetico Comparativo, attribuendo all'entità Pignorata un valore unitario che tiene conto :

- * della situazione del mercato in generale;
- * della situazione del mercato nella specifica zona;
- * Della tipologia di occupanti del fabbricato;
- * Dello stato e grado di Conservazione delle parti comuni (discreto) e dell'unità (scadente);
- * Dello stato e grado di finiture (scadente);
- * Dello stato e grado di manutenzione degli impianti (scadenti e da rifare) e del Bagno (interamente da rifare);
- * Dello stato e grado di sistemazione dello spazio esterno (bello e grande lo spazio, ma da rivisitare);
- * Della ubicazione (contigua a strada ad alto traffico); collocazione (discreta e ben servita); Sito (buono);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Torviscosa, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate; F.I.M.M.A., Regione F.V.G.;

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	112,50	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'Appartamento NON è divisibile;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 44.500,00

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:

€. 11.125,00

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:

€. 3.536,45

Riduzione per arrotondamento:

€. 38,55

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

€. 29.800,00

data 02/02/2023

il tecnico incaricato
LUCIANO.CANDIDO