



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Marco Peresson

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Laipacco 11/4, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al 2° piano con cantina e autorimessa al piano terra del Condominio CARNIA SUD in Udine Via Laipacco n.11/4.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due terrazze.

Le principali finiture sono la pavimentazione in piastrelle e in parte del tipo simil parquet; alcune porte interne di recente installazione, solo alcune finestre – nelle camere - con vetro termophon in quanto le altre sono vecchie finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Recentemente il condominio ha usufruito per le parti comuni, le facciate, del superbonus 110%.

L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione a parte qualche elemento di finitura da ultimare – ad esempio la cornice di una porta e le vecchie finestre da sostituirne con quelle nuove.

Al piano terra si trova una piccola cantina e dall'esterno si accede al box/autorimessa con basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1447 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Laipacco n.11/4, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'area su cui sorge il fabbricato condominiale è riportata al catasto terreni del Comune di Udine al foglio 52 particella 1447 qualità ente urbano di 1080 mq confinante con le particelle 1382, 271, 90, 1011, 1067, 1063 e 1057 - vedsi l'atto di provenienza

Immobile costruito nel 1964.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1447 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 10 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via Laipacco n.11/4, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	03/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUGLI IMMOBILI

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/12/2018 a firma di Notaio Bordon Matteo ai nn. 6969/5678 di repertorio, iscritta il 14/01/2019 a Udine ai nn. 1173/97, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 162000.

Importo capitale: 81000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/09/2024 a Udine ai nn. 23675/18434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 24/12/2018), con atto stipulato il 24/12/2018 a firma di Notaio Bordon Matteo ai nn. 6968/5677 di repertorio, trascritto il 14/01/2019 a Udine ai nn. 1171/909

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/1971 fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 14/05/1971 a firma di Notaio Giusto Bronzin ai nn. 42699/22352 di repertorio, trascritto il 17/05/1971 a Udine ai nn. 12013/10618

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/12/2006 fino al 24/12/2018), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Notaio Giovanni Rubini ai nn. 328553/11117 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a Udine ai nn. 41503/26942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Concessione edilizia 829 del 1963 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato,

rilasciata il 01/10/1963 con il n. 829 del 1963 di protocollo, agibilità del 19/11/1964

N. Superbonus 110% per le facciate condominiali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ultimare le opere interne e cambiare i serramenti vecchi
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- completare opere interne e sostituire i serramenti vecchi: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- rifare correttamente la planimetria catastale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE VIA LAIPACCO 11/4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Laipacco 11/4, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al 2° piano con cantina e autorimessa al piano terra del Condominio CARNIA SUD in Udine Via Laipacco n.11/4.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due terrazze.

Le principali finiture sono la pavimentazione in piastrelle e in parte del tipo simil parquet; alcune porte interne di recente installazione, solo alcune finestre – nelle camere - con vetro termophon in quanto le altre sono vecchie finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in plastica.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Recentemente il condominio ha usufruito per le parti comuni, le

facciate, del superbonus 110%.

L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione a parte qualche elemento di finitura da ultimare – ad esempio la cornice di una porta e le vecchie finestre da sostituirne con quelle nuove.

Al piano terra si trova una piccola cantina e dall'esterno si accede al box/autorimessa con basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1447 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Laipacco n.11/4, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'area su cui sorge il fabbricato condominiale è riportata al catasto terreni del Comune di Udine al foglio 52 particella 1447 qualità ente urbano di 1080 mq confinante con le particelle 1382, 271, 90, 1011, 1067, 1063 e 1057 - vedsì l'atto di provenienza

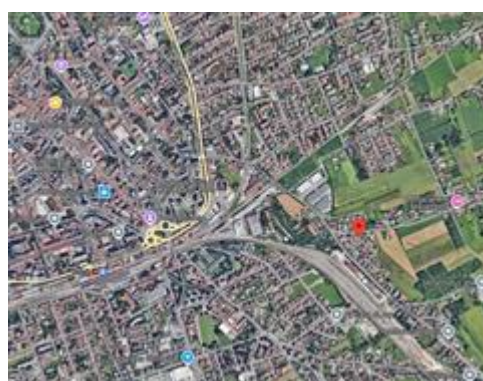
Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

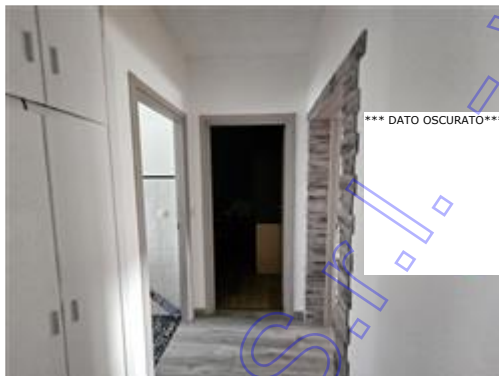
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

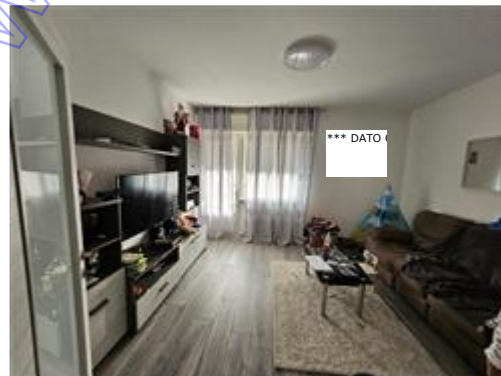
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



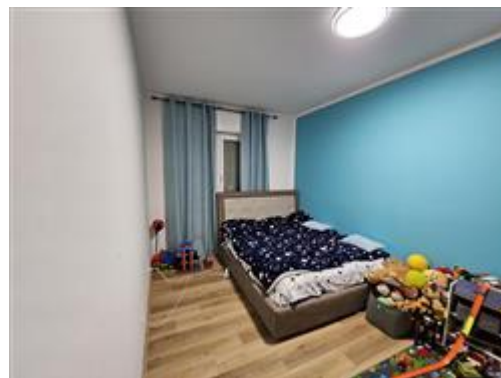
disimpegno



soggiorno



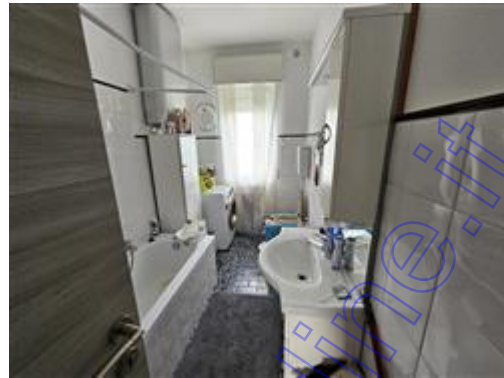
cucina



camera



camera



bagno

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 come da superficie catastale	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00



**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1447 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 10 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via Laipacco n.11/4, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box - autorimessa al piano terra con basculante	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si tiene in considerazione sia in prezzo riportato nell'atto di compravendita del 2018 che i miglioramenti dovuti dal superbonus 110% sulle facciate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

115.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 115.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 115.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FIAP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	92,00	7,00	115.000,00	115.000,00
				115.000,00 €	115.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le spese di cancellazione e notari sono a carico dell'acquirente e saranno calcolate al momento dell'acquisto in base al prezzo di vendita

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.000,00

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: €. 27.250,00

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 1.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.000,00

data 03/11/2024

il tecnico incaricato
Marco Peresson

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