



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

246/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

COVEG srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ARNO MARCUZZI

CF: MCRNA55R22L483P
con studio in UDINE (UD) VIA CRISPI 47
telefono: 00390432545855
email: arno@studiomarcuzzi.it
PEC: arno.marcuzzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SAN DANIELE DEL FRIULI via Piave 1, della superficie commerciale di **208,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile già utilizzato a ristorazione è costituito da :

piano terra : ampio vano, cucina con forno, servizi igienici, deposito, spogliatoio, scale di accesso al piano seminterrato; finiture con pavimentazione in quadrotti di marmo, controsoffitto in cartongesso, pareti tinteggiate, riscaldamento autonomo a gas con ventilconvettori, serramenti delle vetrine in ferro con vetro semplice, dotazione di climatizzazione ad elementi singoli;

piano seminterrato: cantina e ripostiglio rifiniti al grezzo;

primo piano : vano ad uso deposito rifinito al grezzo ed accessibile solo dall'esterno con scala manuale;

Le finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di cm. 302/280/225. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 180 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 4, consistenza 170 mq, rendita 2.862,20 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Piave-mapp. 182,181,179,178,177;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.250,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 15/02/2006 a firma di not. Mareschi ai nn. n. 92231 di repertorio, iscritta il 28/02/2006 a Udine ai nn. RP 1323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: €340.000,00.

Importo capitale: €170.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Uff.Giud.Tribunale Udine ai nn. rep. 2962 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Udine ai nn. RP 22978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo di complessivi Euro135.302,44 oltre interessi,competenze e spese

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia la carenza di accettazione di eredità riferita alla denuncia di successione del "del cuius" * DATO OSCURATO *** "**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 28/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 92230 di repertorio, trascritto il 28/02/2006 a Udine ai nn. RP n. 4264

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/05/2001)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2001 fino al 06/12/2005), trascritto il 23/01/2002 a Udine ai nn. RP n. 1891.

Nota in rettifica alla n. 36373/26569 del 21.11.2001 in quanto venivano erroneamente indicati gli immobili. Si evidenzia la carenza di trascrizione di accettazione di eredità di *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2001 fino al 06/12/2005), con atto stipulato il 06/12/2001 a firma di Uff. Registro ai nn. 36/1593 di repertorio, trascritto il 23/01/2002 a Udine ai nn. RP n. 1891.

Nota in rettifica alla n. 36373/26569 del 21.12.2001 in quanto venivano erroneamente indicati gli immobili. Si evidenzia la carenza di trascrizione di accettazione di eredità di *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di rettifica atto di c/v (dal 06/12/2005 fino al 28/02/2006), con atto stipulato il 17/12/2001 a firma di not. Mauro ai nn. rep. n. 133219 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Udine ai nn. RP n. 26443.

Nota in rettifica alla n. 36373/26569 del 21.12.2001 in quanto venivano erroneamente indicati gli immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **118**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 19/09/1976, agibilità del 23/05/1985 con il n. prot. 6168 di protocollo

Denuncia Inizio Attivita' in sanatoria (D.I.A.) N. **9636**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/04/2006, agibilità del 06/12/2006 con il n. prot. n. 24691/28810 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **A/2006/143**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione canna fumaria e modifiche forometriche, presentata il 14/04/2006, agibilità del 06/12/2006 con il n. prot. n. 24691/28810 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **A/2006/273**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione insegna luminosa, presentata il 24/07/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA PIAVE 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAN DANIELE DEL FRIULI via Piave 1, della superficie commerciale di **208,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile già utilizzato a ristorazione è costituito da :

piano terra : ampio vano, cucina con forno, servizi igienici, deposito, spogliatoio, scale di accesso al piano seminterrato; finiture con pavimentazione in quadrotti di marmo, controsoffitto in cartongesso, pareti tinteggiate, riscaldamento autonomo a gas con ventilconvettori, serramenti delle vetrine in ferro con vetro semplice, dotazione di climatizzazione ad elementi singoli;

piano seminterrato: cantina e ripostiglio rifiniti al grezzo;

primo piano : vano ad uso deposito rifinito al grezzo ed accessibile solo dall'esterno con scala manuale;

Le finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di cm. 302/280/225. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 180 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 4, consistenza 170 mq, rendita 2.862,20 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Piave-mapp. 182,181,179,178,177;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
seminterrato	75,00	x	33 %	=	24,75
deposito	41,00	x	33 %	=	13,53
Totale:	286,00				208,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- valore locativo commerciale medio : €5,00 /mq;
- spese in detrazione : 30% ;

Reddito netto annuale : (mq. 208,28 x €5,00 x 12 mesi) – 30 % = **€8.747,76**

- Saggio di capitalizzazione : 5% ;

Valore di mercato : €9.853,54 : 0,05 = € 174.955,20

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 175.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 175.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca di recenti atti di c/v per unità immobiliari simili in destinazione, tipologia ed ubicazione non ha rilevato elementi utili di comparazione. In considerazione della trascorsa utilizzazione del Lotto ad uso commerciale, la valorizzazione è determinata con la metodologia di capitalizzazione del reddito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, osservatori del mercato immobiliare Udine

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	negozio	208,28	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare in proprietà per l'intero.

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: **€ 175.000,00**

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: **€ 43.750,00**

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: **€ 131.250,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **86,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare con un vano concesso in locazione dotato di impianto di riscaldamento autonomo in piastre radianti, pavimentazione in ceramica e serramenti in alluminio con vetrocamera ed un vano identificato come "portico" rifinito al grezzo, utilizzato come deposito e chiuso da portoni. L'unità comprende inoltre, al piano scantinato, con accesso esclusivo da un vano scale posto nell'ingresso comune, un vano rifinito al grezzo utilizzato come deposito/ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di cm. 304. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: VIA RIVE 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Rive, bcnc, mapp. 468, mapp. 469;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.250,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava parzialmente occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 26/07/2017, con scadenza il 26/07/2023, registrato il 28/07/2017 a Udine ai nn. 5697 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €4.800,00 anno.

Il contratto di locazione comprende UN SOLO VANO con disimpegno e bagno dell'unità immobiliare SUB 6 indicata come "negozio" nella relativa planimetria, mentre resta libero e nella disponibilità della proprietà il vano indicato come "portico" .

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 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 102912 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3150000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 27 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP n. 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Gorizia ai nn. rep.144 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Udine ai nn. 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEcreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9000.

Importo capitale: 3588,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP n. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Uff.Giud.Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2962 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Udine ai nn. RP n. 22978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 102911 di repertorio, trascritto il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11741.

Nella nota di trascrizione dell'atto di c/v sono riportate le servitù trascritte il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 08/10/2002), registrato il 03/04/2003 a Udine ai nn. 84/1640, trascritto il 24/09/2003 a Udine ai nn. RP 19047.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Udine il 08/05/2013 al n. RP 7667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (fino al 20/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1973 a firma di not. Squatrito ai nn. rep. 14808 di repertorio, registrato il 05/07/1973 a Udine ai nn. 5397, trascritto il 11/07/1974 a Udine ai nn. RP 10417.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 16 n. 468 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 12/12/2002 a firma di not. Cavallo ai nn. rep. n. 33646 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. RP n. 27543.

Nell'atto di c/v sono espressamente richiamate le servitù attive e passive trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 15/09/2011, rilasciata il 28/02/2012, agibilità **non ancora rilasciata**.

Depositata richiesta di agibilità parziale per il SUB 6 in data 20/07/2017 prot n. 12774

SCIA di variante finale N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/07/2015

Proroga fine lavori N. **PC/2015/24** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA RIVE 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **86,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare con un vano concesso in locazione dotato di impianto di riscaldamento autonomo in piastre radianti, pavimentazione in ceramica e serramenti in alluminio con vetrocamera ed un vano identificato come "portico" rifinito al grezzo, utilizzato come deposito e chiuso da portoni. L'unità comprende inoltre, al piano scantinato, con accesso esclusivo da un vano scale posto nell'ingresso comune, un vano rifinito al grezzo utilizzato come deposito/ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di cm. 304. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: VIA RIVE 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Rive, bcnc, mapp. 468, mapp. 469;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
vano ad uso negozio	66,00	x	100 %	=	66,00
portico/deposito	35,00	x	33 %	=	11,55
scantinato	26,00	x	33 %	=	8,58
Totale:	127,00				86,13

PIANTA PRIMO PIANO
1:100 2/98



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: mini appartamento con posto auto

Indirizzo: vicinanze Ospedale

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: intera palazzina composta da 5 unità immobiliari

Indirizzo: via Rive 14

Superfici principali e secondarie: 336

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 1.101,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/05/2018

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Udine

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.268,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Indirizzo: via di Mezzo

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/01/2020

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: appartamento in condominio

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi comparativi rilevati nelle fonti, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si ritiene di applicare un valore unitario di valutazione pari ad € 1.100,00/mq da cui:

* superficie lorda commerciale : mq. 86,13 x €1.100,00 = €94.743,00 arrotondato a : €95.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

95.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 95.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 95.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare offerte di vendita "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	negozio	86,13	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
unità immobiliare in proprietà per l'intero.

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: **€ 95.000,00**

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: **€ 23.750,00**

Oneri notari 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: **€ 71.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **43,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da ingresso, monolocale multiuso, angolo cottura e bagno. Finiture interne con pavimenti in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, riscaldamento autonomo a pavimento, videocitofono, antenna satellitare tv centralizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 268. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 11; murature perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.000,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/11/2016 stabilita attraverso Cessione contatto locazione.

Unità immobiliare ceduta in locazione al sig. *** DATO OSCURATO *** in data 19/01/2016 con Contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Udine il 01/02/2016 al n. 911 serie 3T con durata di anni 4 e decorrenza rinnovabile dal 01/02/2016 al prezzo di €2.880,00 annue (€ 240,00 mensili). Il Contratto è stato ceduto alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** - attuale locataria - mediante "Accordo di Cessione Contratto di Locazione ad uso abitativo" sottoscritto dal Cedente, dal Subentrante e dal Proprietario.

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 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 102912 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3150000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 27 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP n. 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Gorizia ai nn. rep.144 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Udine ai nn. 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEcreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9000.

Importo capitale: 3588,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP n. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Uff.Giud.Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2962 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Udine ai nn. RP n. 22978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 102911 di repertorio, trascritto il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11741.

Nella nota di trascrizione dell'atto di c/v sono riportate le servitù trascritte il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 08/10/2002), registrato il 03/04/2003 a Udine ai nn. 84/1640, trascritto il 24/09/2003 a Udine ai nn. RP 19047.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Udine il 08/05/2013 al n. RP 7667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (fino al 20/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1973 a firma di not. Squatrito ai nn. rep. 14808 di repertorio, registrato il 05/07/1973 a Udine ai nn. 5397, trascritto il 11/07/1974 a Udine ai nn. RP 10417.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 16 n. 468 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 12/12/2002 a firma di not. Cavallo ai nn. rep. n. 33646 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. RP n. 27543.

Nell'atto di c/v sono espressamente richiamate le servitù attive e passive trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 15/09/2011, rilasciata il 28/02/2012, agibilità **non ancora rilasciata**.

Depositata "Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per interventi soggetti a permesso di costruire" in data 28/01/2016 - prot. n. 1478

SCIA di variante finale **N. PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/07/2015

Proroga fine lavori **N. PC/2015/24** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA RIVE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **43,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da ingresso, monolocale multiuso, angolo cottura e bagno. Finiture interne con pavimenti in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, riscaldamento autonomo a pavimento, videocitofono, antenna satellitare tv centralizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di cm. 268. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 11; murature perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
ingresso-soggiorno-bagno	41,00	x	100 %	=	41,00
terrazza	7,00	x	33 %	=	2,31
Totale:	48,00				43,31

PIANTA PRIMO PIANO

h = m. 2.68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: mini appartamento con posto auto

Indirizzo: vicinanze Ospedale

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: intera palazzina composta da 5 unità immobiliari

Indirizzo: via Rive 14

Superfici principali e secondarie: 336
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 370.000,00 pari a 1.101,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 29/05/2018
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Udine
 Superfici principali e secondarie: 108
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 137.000,00 pari a 1.268,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione
 Indirizzo: via di Mezzo
 Superfici principali e secondarie: 64
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 10/01/2020
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: appartamento in condominio
 Superfici principali e secondarie: 64
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi comparativi rilevati nelle fonti, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si ritiene di applicare un valore unitario di valutazione pari ad € 1.100,00/mq da cui:

* superficie lorda commerciale : mq. 43,31 x €1.100,00 = €47.641,00 arrotondato a : €48.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

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	43,31	0,00	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	48.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare in proprietà per l'intero.

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: **€ 48.000,00**

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: **€ 12.000,00**

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: **€ 36.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **72,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare compendente un vano adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera, un bagno e terrazza.

Finiture interne con pavimentazione in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, riscaldamento autonomo a pavimento, dotazione di videocitofono, antenna satellitare tv centralizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di cm. 299. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 11, murature perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.625,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 19/01/2016, con scadenza il 31/01/2020, registrato il 01/02/2016 a Udine ai nn. 909 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5.040,00.

Appartamento locato arredato.

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 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 102912 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3150000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 27 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP n. 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Gorizia ai nn. rep.144 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Udine ai nn. 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEcreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9000.

Importo capitale: 3588,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP n. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Uff.Giud.Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2962 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Udine ai nn. RP n. 22978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 102911 di repertorio, trascritto il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11741.

Nella nota di trascrizione dell'atto di c/v sono riportate le servitù trascritte il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 08/10/2002), registrato il 03/04/2003 a Udine ai nn. 84/1640, trascritto il 24/09/2003 a Udine ai nn. RP 19047.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Udine il 08/05/2013 al n. RP 7667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (fino al 20/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1973 a firma di not. Squatrito ai nn. rep. 14808 di repertorio, registrato il 05/07/1973 a Udine ai nn. 5397, trascritto il 11/07/1974 a Udine ai nn. RP 10417.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 16 n. 468 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 12/12/2002 a firma di not. Cavallo ai nn. rep. n. 33646 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. RP n. 27543.

Nell'atto di c/v sono espressamente richiamate le servitù attive e passive trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 15/09/2011, rilasciata il 28/02/2012, agibilità **non ancora rilasciata**.

Depositata "Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per interventi soggetti a permesso di costruire" in data 28/01/2018 -prot. n. 1478.

SCIA di variante finale N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/07/2015

Proroga fine lavori N. **PC/2015/24** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: carenza di indicazione delle due finestre a nord
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria aggiornata: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA RIVE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **72,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Unità immobiliare compendente un vano adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera, un bagno e terrazza.

Finiture interne con pavimentazione in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, riscaldamento autonomo a pavimento, dotazione di videocitofono, antenna satellitare tv centralizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di cm. 299. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 1°, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: bcnc sub 11, murature perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie interna lorda	70,35	x	100 %	=	70,35
terrazza	5,09	x	33 %	=	1,68
Totale:	75,44				72,03

PIANTA PRIMO PIANO

h = m 2,99



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: mini appartamento con posto auto

Indirizzo: vicinanze Ospedale

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: intera palazzina composta da 5 unità immobiliari

Indirizzo: via Rive 14

Superfici principali e secondarie: 336

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 1.101,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/05/2018

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Udine

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.268,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Indirizzo: via di Mezzo

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/01/2020

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: appartamento in condominio

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi comparativi rilevati nelle fonti, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si ritiene di applicare un valore unitario di valutazione pari ad €

1.100,00/mq da cui; * superficie lorda commerciale : mq. 73,03 x € 1.100,00 = €80.333,00 arrotondato a : € 80.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

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	72,03	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare in proprietà per l'intero.

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: **€ 79.500,00**

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: **€ 19.875,00**

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:	€ 59.625,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **36,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare comprendente un monolocale adibito a soggiorno-angolo cottura-letto ed un servizio igienico. Finiture interne con pavimentazione in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, dotazione di videocitofono ed antenna centralizzata, riscaldamento autonomo a pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di cm. 270 / 350. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, murature perimetrali

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.000,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 28/05/2021, con scadenza il 31/05/2022, registrato il 25/06/2021 a Udine ai nn. 5790 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.960,00 / anno.

Appartamento locato arredato.

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 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 102912 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3150000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 27 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP n. 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Gorizia ai nn. rep.144 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Udine ai nn. 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEcreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9000.

Importo capitale: 3588,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP n. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Uff.Giud.Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2962 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Udine ai nn. RP n. 22978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 102911 di repertorio, trascritto il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11741.

Nella nota di trascrizione dell'atto di c/v sono riportate le servitù trascritte il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 08/10/2002), registrato il 03/04/2003 a Udine ai nn. 84/1640, trascritto il 24/09/2003 a Udine ai nn. RP 19047.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Udine il 08/05/2013 al n. RP 7667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (fino al 20/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1973 a firma di not. Squatrito ai nn. rep. 14808 di repertorio, registrato il 05/07/1973 a Udine ai nn. 5397, trascritto il 11/07/1974 a Udine ai nn. RP 10417.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 16 n. 468 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 12/12/2002 a firma di not. Cavallo ai nn. rep. n. 33646 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. RP n. 27543.

Nell'atto di c/v sono espressamente richiamate le servitù attive e passive trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 15/09/2011, rilasciata il 28/02/2012, agibilità **non ancora rilasciata**.

Depositata "Comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per interventi soggetti a permesso di costruire" in data 28/01/2018 - prot. n. 1478.

SCIA di variante finale N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/07/2015

Proroga fine lavori N. **PC/2015/24** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA RIVE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **36,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare comprendente un monolocale adibito a soggiorno-angolo cottura-letto ed un servizio igienico. Finiture interne con pavimentazione in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, dotazione di videocitofono ed antenna centralizzata, riscaldamento autonomo a pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di cm. 270 / 350. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, murature perimetrali

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
monovano con bagno	36,44	x	100 %	=	36,44
Totale:	36,44				36,44

PIANTA SECONDO PIANO (SOTTOTETTO)

Hmax = m. 2,70 - Hmin = m. 2,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2022
 Descrizione: mini appartamento con posto auto
 Indirizzo: vicinanze Ospedale
 Superfici principali e secondarie: 60
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/05/2022
 Descrizione: intera palazzina composta da 5 unità immobiliari
 Indirizzo: via Rive 14
 Superfici principali e secondarie: 336
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 370.000,00 pari a 1.101,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 29/05/2018
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Udine
 Superfici principali e secondarie: 108
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 137.000,00 pari a 1.268,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione
 Indirizzo: via di Mezzo
 Superfici principali e secondarie: 64
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 10/01/2020
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: appartamento in condominio
 Superfici principali e secondarie: 64
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi comparativi rilevati nelle fonti, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si ritiene di applicare un valore unitario di valutazione pari ad € 1.100,00/mq da cui:

* superficie lorda commerciale : mq. 36,44 x €1.100,00 = €40.084,00 arrotondato a : €40.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di

Udine

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	36,44	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
 Unità immobiliare in proprietà per l'intero.

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: **€ 40.000,00**

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: **€ 10.000,00**

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: **€ 30.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da : ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. Finiture interne con pavimentazioni in ceramica e prefinito, serramenti in pvc a/r con vetrocamera, predisposizione climatizzazione, videocitofono, antenna satellitare centralizzata, riscaldamento autonomo a pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di cm. 270 / 350. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, murature perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.750,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/06/2019, con scadenza il 31/05/2022, registrato il 03/06/2019 a Udine ai nn. 5228 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5.400,00 anno.

Immobile locato arredato.

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 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 102912 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3150000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 27 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP n. 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Gorizia ai nn. rep.144 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Udine ai nn. 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEcreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9000.

Importo capitale: 3588,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP n. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di Uff.Giud.Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2962 di repertorio, trascritta il 11/11/2021 a Udine ai nn. RP n. 22978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 102911 di repertorio, trascritto il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11741.

Nella nota di trascrizione dell'atto di c/v sono riportate le servitù trascritte il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 08/10/2002), registrato il 03/04/2003 a Udine ai nn. 84/1640, trascritto il 24/09/2003 a Udine ai nn. RP 19047.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Udine il 08/05/2013 al n. RP 7667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (fino al 20/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1973 a firma di not. Squatrito ai nn. rep. 14808 di repertorio, registrato il 05/07/1973 a Udine ai nn. 5397, trascritto il 11/07/1974 a Udine ai nn. RP 10417.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 16 n. 468 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 12/12/2002 a firma di not. Cavallo ai nn. rep. n. 33646 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. RP n. 27543.

Nell'atto di c/v sono espressamente richiamate le servitù attive e passive trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 15/09/2011, rilasciata il 28/02/2012, agibilità **non ancora rilasciata**.

Depositata "Richiesta di agibilità parziale" in data 09/09/2016 - prot. n. 16429.

SCIA di variante finale N. **PC/2011/138** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/07/2015

Proroga fine lavori N. **PC/2015/24** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA RIVE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI via Rive 14, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da : ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. Finiture interne con pavimentazioni in ceramica e prefinito, serramenti in pvc a/r con vetrocamera, predisposizione climatizzazione, videocitofono, antenna satellitare centralizzata, riscaldamento autonomo a pavimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di cm. 270 / 350. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 468 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Rive 12, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: bcnc sub 12, murature perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie lorda	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00

PIANTA SECONDO PIANO (SOTTOTETTO)

Inten. m. 2,73 - Hmax = 3,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: mini appartamento con posto auto

Indirizzo: vicinanze Ospedale

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Descrizione: intera palazzina composta da 5 unità immobiliari

Indirizzo: via Rive 14

Superfici principali e secondarie: 336

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 1.101,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/05/2018

Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: appartamento
 Indirizzo: via Udine
 Superfici principali e secondarie: 108
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 137.000,00 pari a 1.268,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione
 Indirizzo: via di Mezzo
 Superfici principali e secondarie: 64
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 10/01/2020
 Fonte di informazione: Conservatoria
 Descrizione: appartamento in condominio
 Superfici principali e secondarie: 64
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi comparativi rilevati nelle fonti, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si ritiene di applicare un valore unitario di valutazione pari ad € 1.100,00/mq da cui:

* superficie lorda commerciale : mq. 77,00 x €1.100,00 = € 84.700,00 arrotondato a : €85.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

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	77,00	0,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare in proprietà per l'intero.

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: **€ 85.000,00**

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: **€ 21.250,00**

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: **€ 63.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a SAN DANIELE DEL FRIULI Viale Trento Trieste per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area scoperta incolta con accesso dalla via Trento Trieste attraverso il passo carraio come sin d'ora esercitato a carico del mappale Fg. 16 n. 900 ed espressamente citato nell'atto di c/v rep. n. 102911 del 31/05/2011 not. Mareschi trascritto il 23/06/2011 al n. RP 11741.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1467 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 110 mq, indirizzo catastale: VIA TRENTO TRIESTE 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp. n. 900-1249-1248-668

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.650,00
Data della valutazione:	09/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 102912 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3150000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 27 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2019 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 2008 di repertorio, iscritta il 05/06/2019 a Udine ai nn. RP n. 2179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €30.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2019 a firma di Giudice di Pace di Gorizia ai nn. rep.144 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Udine ai nn. 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DDecreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 9000.

Importo capitale: 3588,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/09/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. rep. n. 939 di repertorio, iscritta il 17/09/2021 a Udine ai nn. RP n. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €24.770,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di not. Mareschi ai nn. rep n. 102911 di repertorio, trascritto il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11741.

Nella nota di trascrizione dell'atto di c/v sono riportate le servitù trascritte il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al

08/10/2002), registrato il 03/04/2003 a Udine ai nn. 84/1640, trascritto il 24/09/2003 a Udine ai nn. RP 19047.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Udine il 08/05/2013 al n. RP 7667

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (fino al 20/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1973 a firma di not. Squatrito ai nn. rep. 14808 di repertorio, registrato il 05/07/1973 a Udine ai nn. 5397, trascritto il 11/07/1974 a Udine ai nn. RP 10417.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 16 n. 468 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 12/12/2002 a firma di not. Cavallo ai nn. rep. n. 33646 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. RP n. 27543.

Nell'atto di c/v sono espressamente richiamate le servitù attive e passive trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine il 10/08/1966 ai nn. 14941 e 14942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 24/2015.

Area urbana scoperta aggregata alla pratica Edilizia n. 24/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - sottozona residenziale semintensiva di completamento

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIALE TRENTO TRIESTE

DI CUI AL PUNTO A

a SAN DANIELE DEL FRIULI Viale Trento Trieste per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area scoperta incolta con accesso dalla via Trento Trieste attraverso il passo carraio come sin d'ora esercitato a carico del mappale Fg. 16 n. 900 ed espressamente citato nell'atto di c/v rep. n. 102911 del 31/05/2011 not. Mareschi trascritto il 23/06/2011 al n. RP 11741.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1467 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 110 mq, indirizzo catastale: VIA TRENTO TRIESTE 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. n. 900-1249-1248-668

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della destinazione urbanistica residenziale dell'area scoperta e della ridotta superficie catastale che non consente autonoma utilizzazione ai fini edificatori, si valuta il lotto assumendo come riferimento il valore minimo ai fini IMU attualmente previsto dalla normativa dell'Ufficio Tributi comunale arrotondato ad €20,00/mq. da cui:

Valorizzazione venale : mq. 110,00 x €20,00/mq. = €2.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valori minimi ai fini IMU del Comune di San Daniele del Friuli.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Ufficio tributi Comune di San Daniel del Friuli

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		0,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				2.200,00 €	2.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare in proprietà per l'intero

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: **€ 2.200,00****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: **€ 550,00**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: **€ 1.650,00**

data 09/06/2022

il tecnico incaricato
ARNO MARCUZZI

TRIBUNALE DI UDINE

E. I. 246/2021 contro

DATO OSCURATO

Oggetto: INTEGRAZIONE - indicazione quota comproprietà lotto 7.

Il sottoscritto CTU geom. Arno Marcuzzi, nominato perito stimatore nell'esecuzione di cui all'oggetto, su richiesta del delegato "B", indica di seguito la quota di comproprietà relativa al mappale 1467 (lotto n.7) dei lotti dal n.1 al n.6:

LOTTO	IMMOBILE	VALUTAZIONE CON VALORE DI MERCATO	MAPP. 1467 QUOTA COMPROPRIETA' IN MILLESIMI
1	Negoziò	€ 175.000,00 =175000/523000	334,61
2	Appartamento	€ 95.000,00 =95000/523000	181,64
3	Appartamento	€ 48.000,00 =48000/523000	91,78
4	Appartamento	€ 80.000,00 =80000/523000	152,96
5	Appartamento	€ 40.000,00 =40000/523000	76,49
6	Appartamento	€ 85.000,00 =85000/523000	162,52
		€ 523.000,00	tot. 1000,00

Il terreno di cui al mappale n. 1467 (lotto 7) è terreno pertinenziale dell'immobile di cui al mappale n.468 (lotto da n.1 a n.6).

Udine, 27 gennaio 2023

Distinti saluti.

Il CTU
Geom. Arno Marcuzzi
(Firmato digitalmente)