



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. VENIER FRANCESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geometra Claudio Del Fabbro

CF:DLFCLD55A07L195F

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 30

telefono: 0433750560

email: cldelfa@gmail.com

PEC: claudio.delfabbro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LATISANA VIALE APRILIA MARITTIMA, della superficie commerciale di **39,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare colpita da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare si sviluppa al piano terra ed al piano primo del complesso immobiliare denominato "Condominio D'Amicis" che si articola su tre livelli fuori terra; lo stesso é ubicato in comune di Latisana, Viale Aprilia Marittima.

L'unità immobiliare risulta essere costituita da un locale adibito a ripostiglio al piano terra, mentre al primo piano, si trova l'alloggio, costituito dai locali cucina-pranzo, un piccolo disimpegno, un bagno e una camera da letto.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di manutenzione, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in c.a., mentre i solai di piano in latero-cemento, le scale in c.a. mentre l'orditura della copertura a falde è in latero-cemento, con manto di copertura in tegole canadesi.

Descrizione dei materiali di finitura

Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiale traspirante.

Serramenti esterni:

Costituiti da serramenti in legno a due ante, sono muniti di vetro Termopan.

L'oscuramento è garantito da persiane i cui cassonetti non sono in buone condizioni di manutenzione;

Pavimentazioni:

Tutti i locali sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni:

I rivestimenti delle pareti dei locali bagno e di parte della zona "cottura", sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

Impianti:

L'unità immobiliare è provvista di impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas metano, per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria, posta nel locale cucina.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro generale, sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale;

Osservazioni:

In tutti i locali, ma soprattutto nel locale bagno e nella camera da letto, vi è un'evidente presenza di umidità, parrebbe a causa di una precedente perdita proveniente dal solaio di piano sovrastante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di

243/270. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 25 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Comune di LATISANA, VIALE APRILIA MARITTIMA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/11/1997 in atti dal 07/11/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE (n. D01305.1/1997)
Coerenze: L'elaborato planimetrico non consente l'individuazione dei subalterni adiacenti

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.047,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.785,45
Data della valutazione:	09/04/2024

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 **giudiziale**, stipulata il 11/11/2019 a firma di Tribunale di Lodi ai nn. N. rep. 1148 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 251.291,90.

La formalità è riferita solamente a Immobile oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 27/04/2023 a Udine ai nn. N. rep. 1292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobile oggetto di pignoramento

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
Millesimi condominiali:	95,79/1000 +
Ulteriori avvertenze:	10,25/1000
95,79/1000 (parti comuni del condominio) e 10,25/1000 (parti comuni scoperte dell'intero complesso immobiliare)	

Dalle informazioni assunte, in sede di sopralluogo, è emerso che il condominio non è gestito da un Amministratore condominiale.

Nell'atto di provenienza è stato così indicato:

“ ... Trattandosi di un piccolo fabbricato con meno di dieci condomini si da atto che, ai sensi dell'art.1138 cod.civ., non è necessaria l'adozione di un autonomo regolamento di condominio.

Si precisa peraltro che il suddetto condominio è già stato costituito con l'atto di data 28 febbraio 2000 n.15871/1441 rep. Notaio Delfino, registrato a Latisana il 9 marzo 2000 al n.109/2 e trascritto a Udine il 9 marzo 2000 ai nn.6631/4939.

La parte acquirente dichiara di accettare pienamente la suddivisione millesimale attribuita alle singole unità del "CONDOMINIO D'AMICIS", nonché quella relativa alle parti comuni scoperte dell'intero complesso immobiliare di cui detto fabbricato fa parte, così come risulta dalla tabella millesimale allegata sotto la lettera "B" al suindicato atto di data 28 febbraio 2000 n.15871/1441 rep. notaio Delfino... ”

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/02/2002), con atto stipulato il 20/02/2002 a firma di Notaio Delfino Alessandro di Latisana ai nn. Repertorio n. 30135-2553 di repertorio, registrato il 01/03/2002 a Latisana ai nn. 131/2V

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto Tribunale di Udine (dal 30/07/1994 fino al 20/02/2002).

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/07/1994 Pubblico ufficiale TRIB UD Repertorio n. 2770 - UR Sede UDINE (UD) Registrazione n. 4468 registrato in data 10/08/1994 - SENTENZA Voltura n. 11108.1/1994 in atti dal 13/10/1997

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **1070**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato uso "esposizione e vendita prodotti agricoli" con annessi alloggi per il personale dipendente, rilasciata il 23/06/1972 con il n. 1070 di protocollo

Nulla Osta N. **1474**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante della Licenza Edilizia n. 1070 di data 23/06/1972, rilasciata il 21/01/1975 con il n. 1474 di protocollo

Licenza di agibilità N. **487**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso edilizio per l'agriturismo con annessa abitazione, rilasciata il 27/06/1975 con il n. 487 di protocollo

Autorizzazione N. **6093**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mutamento di destinazione del complesso edilizio autorizzato con Licenza edilizia n. 1070 del 23/06/1972 e n. 487 del 27/06/1975, rilasciata il 28/07/1975 con il n. 6093 di protocollo

Concessione N. **842**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al condominio "San Marco", trasformando i locali ad uso piscina e servizi per ricavare un motel per la nautica ed un appartamento per il gestore, rilasciata il 27/02/1980 con il n. 842 di protocollo

Autorizzazione di variante N. **842**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al Condominio S. Marco, trasformando i locali ad uso piscina e servizi per ricavare un motel per la nautica ed un appartamento per il gestore, rilasciata il 04/06/1982 con il n. 842 di protocollo

Autorizzazione (parzialmente in sanatoria) N. **184**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche ai fori esterni eseguite in corso d'opera in variante alla Concessione n.842/80 e successiva variante e l'autorizzazione ad eseguire modifiche interne con modifica della destinazione d'uso, rilasciata il 19/12/1994 con il n. 184 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **97/0234**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di modifiche interne ed esterne alla porzione di fabbricato in variante all'A.E. (parzialmente in sanatoria) n. 184/94, rilasciata il 04/09/1997 con il n. 97/0234 di protocollo

Certificato di agibilità/abitabilità N. **1612**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di modifiche con mutamento di destinazione d'uso in residenziale, rilasciata il 21/01/1999 con il n. 1612 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona G1 C - Turistica di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NORME DI ATTUAZIONE - Variante 58 al P.R.G.C. - Art. 47 La zona G1 C corrisponde ad un insediamento turistico specializzato

particolarmente nel settore della nautica. Obiettivi di piano sono la riqualificazione e il completamento del tessuto insediativo, comprese le dotazioni tecniche nautiche, i servizi ed attrezzature collettive e la viabilità. Elementi invarianti del piano sono una dotazione di servizi ed attrezzature collettive adeguata complessivamente alla capacità insediativa, e il completamento e sviluppo della viabilità. Destinazioni d'uso. 1. Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: a) alberghiera; b) di servizi; c) commerciale al dettaglio; d) direzionale, eccetto dancing o discoteca nuovi; e) di servizi e attrezzature collettive per il turismo. Tra i servizi e attrezzature collettive per il turismo sono comprese le opere portuali; f) residenziale non turistici per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche; g) residenziale turistica; h) in area distinta in zonizzazione come area tecnica: solo opere per manutenzione, rimessaggio, ormeggio a secco e alaggio e varo di barche, distribuzione di carburante e altri servizi per la nautica; i) in area distinta in zonizzazione come area di parcheggio: solo parcheggio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle rilevazioni effettuate, si è potuto riscontrare che il locale posto al piano terra ad uso ripostiglio è conforme ad accezione dell'altezza dello stesso che risulta essere pari a ml. 243, anziché ml. 220 come risulta dai grafici di progetto approvati. I locali costituenti l'alloggio posto al primo piano, sono conformi ad eccezione della zona disimpegno-bagno che è stata allargata a vantaggio del locale bagno, così come originariamente previsto in progetto. (normativa di riferimento: Codice Regionale dell'Edilizia Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai sensi dell'articolo 51 del Codice Regionale dell'Edilizia approvato con Legge Regionale n.19/2009.

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

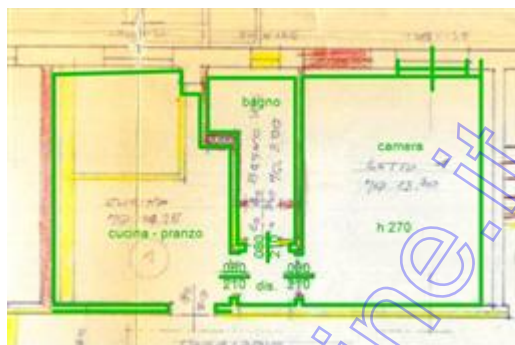
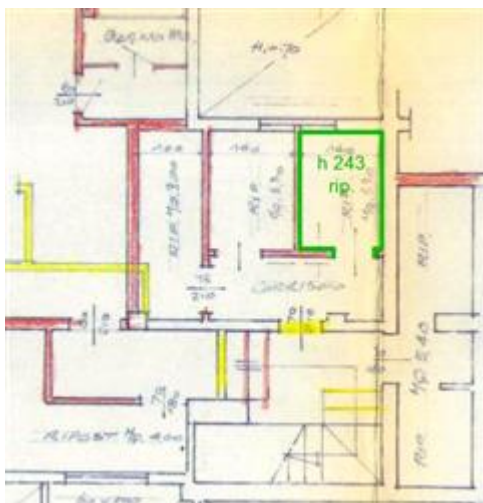
Costi di regolarizzazione:

- Compensi professionali (escussa l'imposta IVA e la Cassa di previdenza): €1.000,00
- Sanzione presunta: €258,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Criticità bassa per il fatto che la difformità dell'alloggio riguarda opere realizzabili in edilizia libera.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio risulta essere parzialmente difforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio. La difformità riguarda la mancata rappresentazione del locale disimpegno antistante il locale bagno e la camera da letto e la conseguente riduzione del bagno, rispetto alla reale superficie. L'altezza del piano terra è stata indicata 270 anziché 243. (normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario variazione catastale (escussa l'imposta IVA e la Cassa di previdenza): € 600,00
- Spese catastali Euro 100,00 (se il locale ripostiglio al piano terra in occasione della variazione sarà considerato dai competenti uffici catastali C/2, (deposito), altrimenti Euro 50,00); € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LATISANA VIALE APRILIA MARITTIMA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LATISANA VIALE APRILIA MARITTIMA, della superficie commerciale di **39,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare colpita da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare si sviluppa al piano terra ed al piano primo del complesso immobiliare denominato "Condominio D'Amicis" che si articola su tre livelli fuori terra; lo stesso é ubicato in comune di Latisana, Viale Aprilia Marittima.

L'unità immobiliare risulta essere costituita da un locale adibito a ripostiglio al piano terra, mentre al primo piano, si trova l'alloggio, costituito dai locali cucina-pranzo, un piccolo disimpegno, un bagno e una camera da letto.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di manutenzione, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in c.a., mentre i solai di piano in latero-cemento, le scale in c.a. mentre l'orditura della copertura a falde è in latero-cemento, con manto di copertura in tegole canadesi.

Descrizione dei materiali di finitura

Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiale traspirante.

Serramenti esterni:

Costituiti da serramenti in legno a due ante, sono muniti di vetro Termopan.

L'oscuramento è garantito da persiane i cui cassonetti non sono in buone condizioni di manutenzione;

Pavimentazioni:

Tutti i locali sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni:

I rivestimenti delle pareti dei locali bagno e di parte della zona "cottura", sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

Impianti:

L'unità immobiliare è provvista di impianto termico autonomo, con caldaia alimentata a gas metano, per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria, posta nel locale cucina.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro generale, sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale;

Osservazioni:

In tutti i locali, ma soprattutto nel locale bagno e nella camera da letto, vi è un'evidente presenza di umidità, parrebbe a causa di una precedente perdita proveniente dal solaio di piano sovrastante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 243/270. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 25 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Comune di LATISANA, VIALE APRILIA MARITTIMA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da

VARIAZIONE del 07/11/1997 in atti dal 07/11/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE (n. D01305.1/1997)

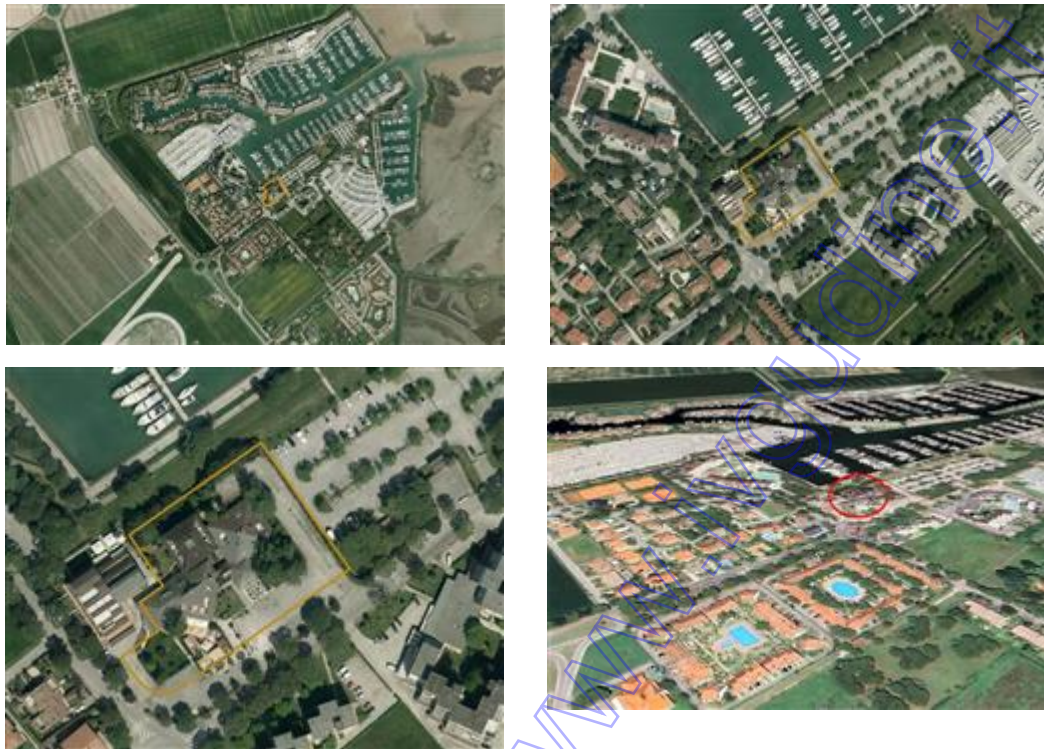
Coerenze: L'elaborato planimetrico non consente l'individuazione dei subalterni adiacenti

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

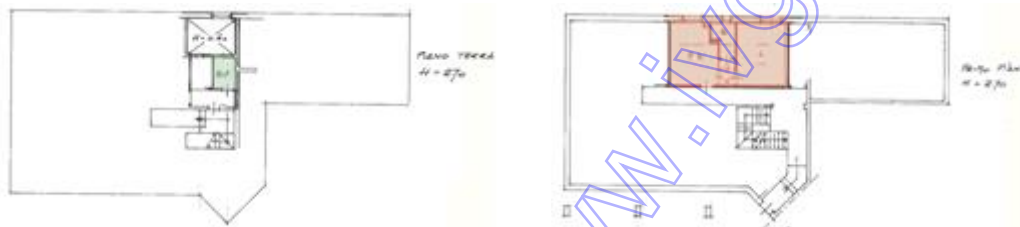
Per l'unità immobiliare di cui trattasi non risulta sia stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Superfici residenziali	38,00	x	100 %	= 38,00
Superfici accessori indiretti (ripostiglio)	3,50	x	50 %	= 1,75
Totale:	41,50			39,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(19/03/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato utilizzato il procedimento denominato "Market Comparison Approach", di cui si allega la tabella che evidenzia la comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri ubicati nella stessa zona di provenienza e aventi le medesime caratteristiche.

Tale documento è parte integrante e sostanziale dello stesso rapporto di valutazione immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.005,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.005,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.005,26

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al “valore di liquidazione o di vendita forzata”, termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è operato per il caso in esame, utilizzando il metodo per comparazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

L'immobile oggetto di stima si ritiene possa collocarsi in un segmento di mercato medio (per dimensioni medie, localizzazione periferica, località turistica, destinazione residenziale commerciale con attività storica insediata, complesso con più unità), tutto ciò, in una perdurante fase di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi degli immobili vengono fortemente penalizzati. Le fonti dalle quali si sono attinte le informazioni per il confronto dei valori, sono i borsini immobiliari FIAIP e FIMAA, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed in particolare per le comparazioni, le proposte di vendita dalle Agenzie Immobiliari della zona; così facendo si è potuto infatti giungere ad un parametro di comparazione con altri immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra indicato viene stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, esponendo poi analiticamente anche le riduzioni di valore in funzione all'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, alla vetustà dello stato manutentivo, ed alle eventuali spese condominiali insolute.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle

planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

Per la misurazione è stato adottato il criterio della superficie esterna lorda (SEL), e nello specifico, è stata calcolata la superficie esterna lorda delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

- Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);
- L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva e misurazioni esperite a campione;
- Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con strumentazione idonea;
- Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;
- Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente

prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

- Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccezzuato);
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).
- Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate, se presenti, nel procedimento misto "Market Comparaison Approach + Sistema di Stima", allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Latisana, agenzie: Immobiliare.it - Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare

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	39,75	0,00	63.005,26	63.005,26
				63.005,26 €	63.005,26 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che l'ulteriore divisibilità rispetto a quella proposta dal rapporto di valutazione immobiliare, non sia proponibile a causa della limitata superficie dell'alloggio.

**VALORE DI
VENDITA
GIUDIZIARIA
(FJV):**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.958,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.047,26
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:	€ 15.261,82
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:	€ 45.785,45

data 09/04/2024

il tecnico incaricato
geometra Claudio Del Fabbro