



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 189/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

**FABRIZIO CORTIULA**

CF: CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 43340596

fax: 043340596

email: [fabrizio@emmecquadro.eu](mailto:fabrizio@emmecquadro.eu)

PEC: [fabrizio.cortiula@pec.eppi.it](mailto:fabrizio.cortiula@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LIGNANO SABBIA D'ORO VIALE DELLE TERME 6, frazione LOCALITA' PINETA, della superficie commerciale di **58,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due torri ad uso residenziale situata in Lignano Pineta in viale delle Terme numero civico 6 piano tredici interno n. 58. L'unità immobiliare è composta da due torri edificate eguali e poste su 15 piani fuori terra edificate negli anni '60. L'immobile è gestito da un custode per tutto il tempo dell'anno. La proprietà dell'unità immobiliare per millesimi è proprietaria anche dell'appartamento del custode.

Il complesso immobiliare è costituito da n. 62 alloggi per ogni torre, di facile accesso e si presenta in condizioni medie di rifinitura nel suo complesso.

L'appartamento è ubicato al tredicesimo piano del condominio orientato ad est rispetto al mare.

L'unità immobiliare posta nella "Torre A" è servita al piano da due ascensore interni all'immobile condominiale stesso. L'appartamento si presenta in condizioni mediocri sotto il profilo della manutenzione interna.

L'Unità immobiliare è il classico appartamento di utilizzo stagionale estivo. Lo stesso è composto da un ingresso/corridoio, cucinino, pranzo/soggiorno, una camere, un w.c. ed una terrazza.

I serramenti interni sono in legno (porte tamburate) mentre quelli esterni sono sempre in legno vetro singolo e oscuranti del tipo persiane in plastica. I serramenti di porte e finestre ad esclusione di quella del soggiorno che affaccia sulla terrazza (in alluminio vetro termophan) sono quelli originali della costruzione anni '60. La porta d'ingresso è quella originaria non antifrazione.

Gli impianti sono sottotraccia, non ci sono le dichiarazioni di conformità. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento (essendo di utilizzo estivo) c'è solo uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il fornello della cucina viene alimentato tramite bombola GPL.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto viene ripartito direttamente dall'amministratore nelle spese condominiali. All'interno dell'appartamento i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. L'appartamento si presenta in condizioni medie, ci sono alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (come il ripristino delle persiane in quanto il meccanismo vecchio obsoleto) è dotato di una buona terrazza posta sul lato est dell'immobile con vista parziale sul mare. All'altezza della porta che comunica con la terrazza sul soffitto si possono notare alcune infiltrazioni d'acqua derivanti dal piano superiore adibito a terrazza.

L'appartamento gode di un buon giardino molto curato, non possiede un autorimessa ma pare possa utilizzare un'area comune come posto auto non assegnato ma di possibile utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 13, scala TORRE A, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 183 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLE TERME, piano: 13, intestato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 15 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,35 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.505,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.000,00
Data della valutazione:	24/02/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'appartamento viene utilizzato dai proprietari nella stagione estiva

## 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: *Nessuna.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/07/2009 a firma di Notaio Fiengo Anna Maria ai nn. 63266/13451 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Udine ai nn. 3843/23108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/02/2012 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 552/2012 di repertorio, iscritta il 13/02/2012 a Udine ai nn. 423/378, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/02/2012 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 711/2012 di repertorio, iscritta il 27/02/2012 a Udine ai nn. 579/4817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/02/2012 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 630/2012 di repertorio, iscritta il 06/03/2012 a Udine ai nn. 668/5550, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2012 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 1189/2012 di repertorio, iscritta il 26/03/2012 a Udine ai nn. 874/6921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/04/2012 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 1664/2012 di repertorio, iscritta il 26/04/2012 a Udine ai nn. 1220/9540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/05/2012 a firma di Tribunale di Padova ai nn. 2079/2012 di repertorio, iscritta il 24/05/2012 a Udine ai nn. 1539/11805, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2012 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1323 di repertorio, iscritta il 29/05/2012 a Udine ai nn. 1575/12211, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2013 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2371 di repertorio, iscritta il 24/04/2013 a Udine ai nn. 2779/20073, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2013 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2372/1 di repertorio, iscritta il 01/10/2013 a Udine ai nn. 2853/20762, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/08/2021 a firma di UFF.GIUD. UNEP TRIBUNALE UDINE ai nn. 2253 di repertorio, trascritta il 16/09/2021 a UDINE ai nn. 18805/25209, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

#### 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:	€ 1.100,00
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:	14,700/1000

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sono comprese nella compravendita la quota parte proporzionale per i 14,700/2000 del terreno n. 183 di are 70.00, delle recinzioni e dei manufatti esterni comuni ai due edifici (Torre A e B) e con la quota pari a 14,700/1000 delle parti comuni alla "Torretta A" (muri maestri, fondazioni, lastrici solari, scale, anditi ed ascensore) facendo presente che tra le parti comuni condominiali è ricompresa l'abitazione del custode così censita foglio 57 n. 183 sub. 10 (abitazione del custode) quota 14,700/1000

ATTENZIONE è stato costituito fondo FONDO PATRIMONIALE il gorno quattro del mese di gennaio del 2012 notaio Giulia Clarizio da Vicenza rep. n. 59.177 racc. 16.269

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 20/02/1997), con

atto stipulato il 20/02/1997 a firma di Notaio Giulia Clarizio ai nn. 37357-8216 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a Uidne ai nn. 5099-3938

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 20/02/1997), con atto stipulato il 20/02/1997 a firma di Notaio Giulia Clarizio ai nn. 37357-8216 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a Uidne ai nn. 5099-3938

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per l'esecuzione lavori edili N. **1079/653**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione un condominio ad uso civile abitazione , rilasciata il 13/03/1963 con il n. 1079/653 di protocollo, agibilità del 28/08/1964 con il n. 924 di protocollo

Lavori di manutenzione straordinaria in sanatoria inerente modifiche interne (tramezzatura) e ad un foro finestra N. **2942**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 30/01/1997 con il n. 5822 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale risulta differente per la sola chiusura di una porta di comunicazione tra U.I.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccolo spostamento tramezzatura interna, tamponamento di una finestra nel vano soggiorno pranzo,.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attività di edilizia libera

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LIGNANO SABBIA DORO VIALE DELLE TERME 6, FRAZIONE LOCALITA'  
PINETA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LIGNANO SABBIA DORO VIALE DELLE TERME 6, frazione LOCALITA' PINETA, della superficie commerciale di **58,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due torri ad uso residenziale situata in Lignano pineta in viale delle Terme numero civico 6 piano tredici interno n. 58. L'unità immobiliare è composta da due torri edificate eguali e poste su 15 piani fuori terra edificate negli anni '60. L'immobile è gestito da un custode per tutto il tempo dell'anno. La proprietà dell'unità immobiliare per millesimi è proprietaria anche dell'appartamento del custode.

Il complesso immobiliare è costituito da n. 62 alloggi per ogni torre, di facile accesso e si presenta in condizioni medie di rifinitura nel suo complesso.

L'appartamento è ubicato al tredicesimo piano del condominio orientato ad est rispetto al mare.

L'unità immobiliare posta nella "Torre A" è servita al piano da due ascensore interni all'immobile condominiale stesso. L'appartamento si presenta in condizioni mediocri sotto il profilo della manutenzione interna.

L'Unità immobiliare è il classico appartamento di utilizzo stagionale estivo. Lo stesso è composto da un ingresso/corridoio, cucinino, pranzo/soggiorno, una camere, un w.c. ed una terrazza.

I serramenti interni sono in legno (porte tamburate) mentre quelli esterni sono sempre in legno vetro singolo e oscuranti del tipo persiane in plastica. I serramenti di porte e finestre ad esclusione di quella del soggiorno che affaccia sulla terrazza (in alluminio vetro termophan) sono quelli originali della costruzione anni '60. La porta d'ingresso è quella originaria non antifrazione.

Gli impianti sono sottotraccia, non ci sono le dichiarazioni di conformità. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento (essendo di utilizzo estivo) c'è solo uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il fornello della cucina viene alimentato tramite bombola GPL.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto viene ripartito direttamente dall'amministratore nelle spese condominiali. All'interno dell'appartamento i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. L'appartamento si presenta in condizioni medie, ci sono alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (come il ripristino delle persiane in quanto il meccanismo vecchio obsoleto) è dotato di una buona terrazza posta sul lato est dell'immobile con vista parziale sul mare. All'altezza della porta che comunica con la terrazza sul soffitto si possono notare alcune infiltrazioni d'acqua derivanti dal piano superiore adibito a terrazza.

L'appartamento gode di un buon giardino molto curato, non possiede un autorimessa ma pare possa utilizzare un'area comune come posto auto non assegnato ma di possibile utilizzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 13, scala TORRE A, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 183 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLE TERME, piano: 13, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 15 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	55,65	x	100 %	=	55,65
terrazza	5,40	x	50 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>61,05</b>				<b>58,35</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

UNITA' IMMOBILIARE INSERITA IN UN COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO DUE TORRI POSTA AL PIANO TREDICESIMO. LA SUPERFICIE COMMERCIALE E' PARI A MQ. 58,35 X 2.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.205,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.205,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.205,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per

comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LIGNANO SABBIA DORO, agenzie: LIGNANO SABBIA DORO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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	58,35	0,00	134.205,00	134.205,00
				<b>134.205,00 €</b>	<b>134.205,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La divisione dell'unità immobiliare non è realizzabile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.505,00**

**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: **€ 33.376,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 128,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.000,00**

data 24/02/2022

il tecnico incaricato  
FABRIZIO CORTIULA

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)