



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2024 riunita nella 291/2022

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE

*** DATO OSCURATO ***

fGIUDICE

Dott. VENIER Francesco

fCUSTODE

COVEG SRL - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con Tribù Office 6

fi• ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO

Rodolfo Marco Kravina

CF:KRVRLF54D2I L057I.

con studio in TARVISIO (UD) Via Vittorio Veneto 150 inLI

telefono: 04282807

email: rmarcokvina@virgilio.it

PEC: rodolfomarco.kravina@gcopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 291/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a LIGNANO SABBIAADORO in Via Stiria 13, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - Si annota: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - Si annota: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al 3° piano di un fabbricato costruito nel 2008, che si eleva su 10 piani fuori terra e 1 interrato (zona autorimesse) serviti con ascensore; comprende soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, camera, ripostiglio, due bagni, ampie terrazze sui lati Sud ed Est; ha un'altezza interna di 2.50.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 732,08 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per demolizione e ricostruzione Prot. UD0269504 del 30/05/2007
Coerenze: con vano scale e distacchi su scoperto dai restanti lati identificati con il Sub 12 BCNC

A.1

box singolo, composto da lun unico ocale dotato di chiusura con basculante metallico.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per demolizione e ricostruzione Prot. UD 0269504 del 30/05/2007
Coerenze: Con Sub 13, e distacchi dai restanti dai restanti lati identificati con il Sub 12 BCNC

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,50 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 325.417,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 244.000,00
Data della valutazione: 03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è nella disponibilità dei debitori e dei suoi famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO ***

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, in data 27/03/2014 a firma di Notaio Vita Erasmo Dimita ai nn. 138871/17034 di repertorio, iscritta il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7309/892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: anni 10

ipoteca **volontaria**, in data 19/02/2020 a firma di Notaio Andrea Maistrello ai nn. 11059/8486 di repertorio, iscritta il 19/02/2020 a Udine ai nn. 3952/522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 956.000,00.

Importo capitale: € 478.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

*** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 09/04/2020 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 450/2020 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172/1330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 25/02/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a Udine ai nn. 16660/2450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 17/12/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1387/2021 di repertorio, iscritta il 27/12/2021 a Udine ai nn. 36068/5203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 25/02/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 26/02/2020 a Udine ai nn. 4483/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 375.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 29/11/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3830/2022 di repertorio, trascritto il 30/12/2022 a Udine ai nn. 36796/27329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 793/2024 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 a Udine ai nn. 6056/4716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Fondo patrimoniale non costituito

Non risulta costituito il diritto di abitazione relativa all'immobile pignorato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.141,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.250,28
Millesimi condominiali:	Sub 26: 78,47/1000
Ulteriori avvertenze:	e Sub 13:
Le unità immobiliare concorrono alla costituzione del condominio "ARGONAVIS". Si evidenzia il bene comune non censibile identificato con il Sub 12 comprendente vano scale, ascensore, rampa di accesso al piano autorimesse e spazi delimitati al piano terra.	13,83/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni fatta salva la necessità di riunire l'usufrutto a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 138870/17033 di repertorio, trascritto il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7308/5642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 138870/17033 di repertorio, trascritto il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7308/5642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 138870/17033 di repertorio, trascritto il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7308/5642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 138870/17033 di repertorio, trascritto il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7308/5642

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (dal 29/05/1967 fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1967 a firma di Notaio Francesco Barone ai nn. 51124 di repertorio, trascritto il 08/06/1967 a Udine ai nn. 12582/11295.

Fabbricato costituito da n. 8 modeste unità abitative distinti al Catasto al Fg. 43 p.c. 369 (ex 101/c e 101/h) fabbricato di mq. 550.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (dal 29/05/1967 fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1967 a firma di Notaio Francesco Barone ai nn. 51124 di repertorio, trascritto il 08/06/1967 a Udine ai nn. 12582/11295.

Fabbricato costituito da n. 8 modeste unità abitative distinti al Catasto al Fg. 43 p.c. 369 (ex 101/c e 101/h) fabbricato di mq. 550.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2004 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 14/09/2004 a firma di Notaio Paolo Talice ai nn. 58745/14310 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a Udine ai nn. 29527/20685.

Fabbricato in Via Stiria a Lignano Sabbiadoro, al Fg. 43 p.c. 369 Sub dal n.1 al n.11

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 22/12/2004 fino al 16/07/2010), con atto stipulato il 22/12/2004 a firma di Notaio Paolo Talice ai nn. 59712/14924 di repertorio, trascritto il 25/08/2023 a Udine ai nn. 285/187.

Immobili interessati alla permuta ubicati nel Comune di Lignano Sabbiadoro, in Via Stiria al Fg. 43 p.c.369 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 contro n.4 unità abitative di futura realizzazione conformi al progetto e capitolato allegati al contratto. A seguito dei lavori, il fabbricato è ora identificato al Catasto con i Sub. dal n. 12 al n.32,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2010 fino al 27/03/2014), con atto stipulato il 16/07/2010 a firma di Notaio Paolo Talice ai nn. 74385/24996 di repertorio, trascritto il 21/07/2010 a Udine ai nn. 20296/13757

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Riepilogo complessivo della storia urbanistica:

I lavori di costruzione dell'originario fabbricato, successivamente demolito, a suo tempo insistente al Fg, 43 p.c. 369, ebbero inizio in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato fu oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati con Nulla Osta in data 30/08/1968 Pratica n. 2495 e i locali resi agibili in data 22/11/1972.

Successivamente viene rilasciata autorizzazione in sanatoria in data 07/06/1995 n. A/4.979, Concessione Edilizia in sanatoria in data 24/08/1998 pratica n. C.381 e autorizzazione per passo carraio n. 56/00 in data 03/02/2000.

Il fabbricato è stato interessato da demolizione e ricostruzione giusta concessione edilizia n. 8379 rilasciata in data 07/06/2005, nonché varianti per assestamenti finale con DIA rispettivamente in data 03/10/2007 e 25/01/2008, a cui ha fatto seguito l'agibilità rilasciata in data 17/04/2008 n. AB/5420.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8376** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 01/03/2005 con il n. 8096 di protocollo, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 8376 di protocollo, agibilità del 17/04/2008 con il n. AB/5420 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTO B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vigenti dal luglio 2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta eseguita la voltura a seguito del decesso dei soggetti titolari del diritto di usufrutto.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIGNANO SABBIAORO VIA STIRIA 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LIGNANO SABBIAORO in Via Stiria 13, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - Si annota: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - Si annota: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

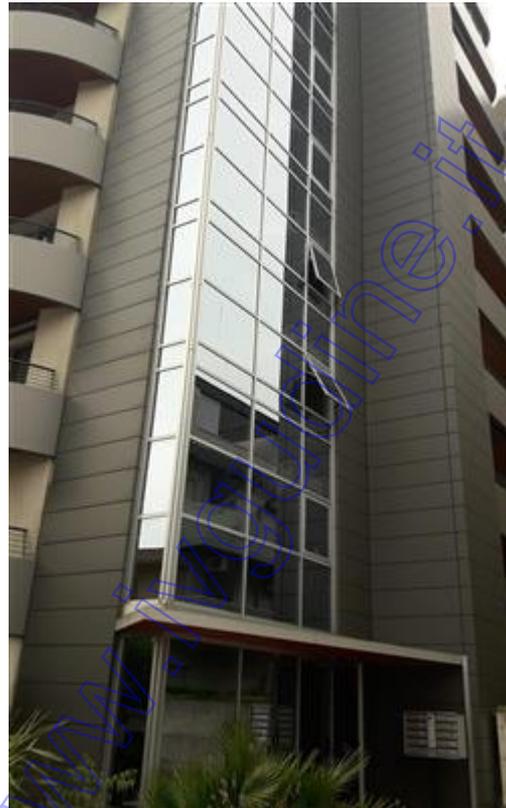
Appartamento posto al 3° piano di un fabbricato costruito nel 2008, che si eleva su 10 piani fuori terra e 1 interrato (zona autorimesse) serviti con ascensore; comprende soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, camera, ripostiglio, due bagni, ampie terrazze sui lati Sud ed Est; ha un'altezza interna di 2.50.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 732,08 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per demolizione e ricostruzione Prot. UD0269504 del 30/05/2007
Coerenze: con vano scale e distacchi su scoperto dai restanti lati identificati con il Sub 12 BCNC



Facciata su Via Stiria



Facciata su ingresso



Terrazza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine e Trieste). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Mappa catastale Fg 43 p.c. 369

COLLEGAMENTI

autostrada distante a km. 25 Casello di Latisana su A4
 ferrovia distante a km 30 Stazione di Latisana
 autobus distante servizio urbano su Via Centrale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I lavori per la costruzione del fabbricato si sono conclusi nel 2008 con caratteristiche costruttive tipiche di tale epoca: struttura in cemento armato e tamponamento, solai di interpiano e copertura piana in c.a.

Le finiture interne sono costituite da rasature e tinteggiatura sulle pareti; ad eccezione dei servizi rivestite con piastrelle e di altri materiali idrorepellenti.

Rivestimenti e finiture delle pareti esterne con materiali metallici aventi tipologia e caratteristiche di una architettura moderna e di pregio.

Serramenti in acciaio a doppio taglio termico, con triplo vetro; oscuramenti motorizzati; pavimenti in legno e piastrelle.

Gli impianti in dotazione garantiscono un elevato confort dell'ambiente: impianto idro-sanitario e riscaldamento a pavimento, alimentato con gas metano con caldaia posta in terrazza; climatizzazione con split interni ed unità esterna in terrazza. Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità.

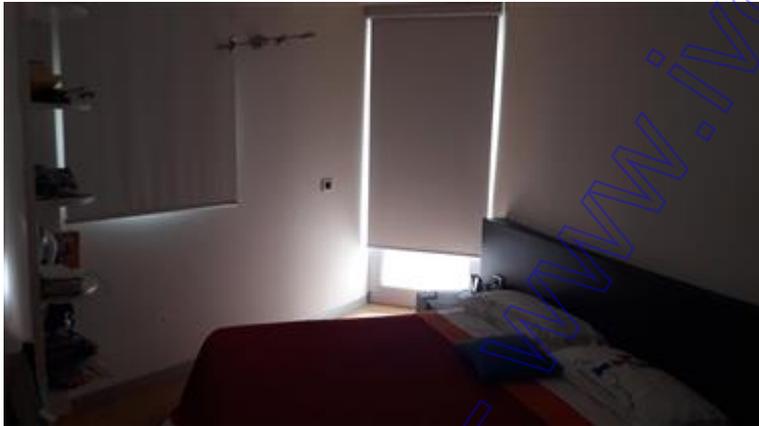
Nel complesso l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione e conservazione molto buono, ad eccezione della trascurata manutenzione dei soffitti delle terrazze che presentano un avanzato deterioramento del rivestimento in laminato di legno douglass o similare e di efflorescenze in alcuni punti dei locali interni come conseguenza di una mancata o insufficiente protezione dei ponti termici.



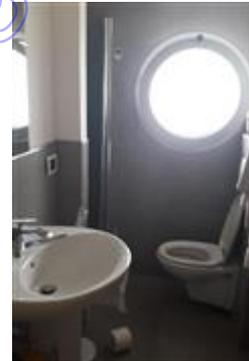
Soggiorno



Spazio cottura



Stanza da letto



Bagno giorno

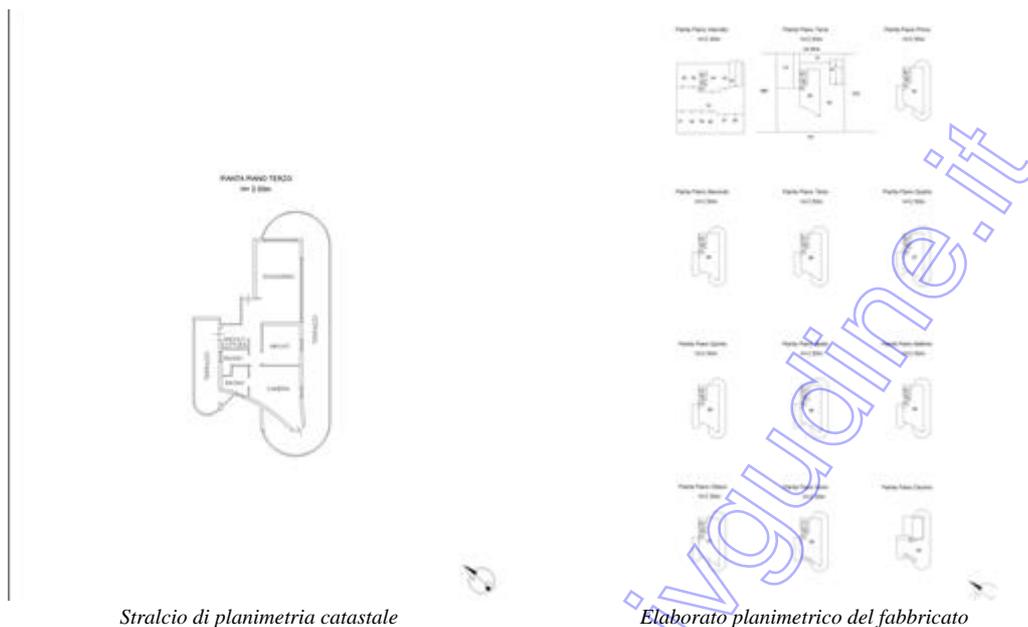
Coveg S.r.l.

*Bagno notte*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Terrazza	60,00	x	20 %	=	12,00
Totale:	130,00				82,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da lun unico ocale dotato di chiusura con basculante metallico.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per demolizione e ricostruzione Prot. UD 0269504 del 30/05/2007

Coerenze: Con Sub 13, e distacchi dai restanti dai restanti lati identificati con il Sub 12 BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



Autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/10/2007

Fonte di informazione: Contratto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate depositato in data 30/10/2007 ai nn. 35390/22009

Descrizione: Fg. 43 p.c. 369 Sub 21 e 27 pertinenza

Indirizzo: Via Stiria, 13

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 280.000,00 pari a 3.414,63 Euro/mq

Valore Ctu: 280.000,00 pari a: 3.414,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: Contratto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate depositato in data 20/04/2015 ai nn. 8250/6139

Descrizione: Fg. 43 p.c. 369 Sub 25 e 20 pertinenza

Indirizzo: Via Stiria, 13

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 308.000,00 pari a 3.756,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2020

Fonte di informazione: Contratto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate depositato in data 30/11/2020 ai nn. 36068/5203

Descrizione: Fg. 43 p.c. 273 Sub. 19

Indirizzo: Lungomare Trieste , 150/D

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 3.645,83 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	280.000,00	308.000,00	175.000,00
Consistenza	96,50	82,00	82,00	48,00
Data [mesi]	0	201,00	110,00	43,00
Prezzo unitario	-	3.414,63	3.756,10	3.645,83

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.414,63	3.414,63	3.414,63

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		280.000,00	308.000,00	175.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		49.512,20	49.512,20	165.609,76
Prezzo corretto		329.512,20	357.512,20	340.609,76

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **342.544,72**

Divergenza: 7,83% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,00	x	3.549,69	=	291.074,58
Valore superficie accessori:	14,50	x	3.549,69	=	51.470,50
					342.545,08

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per stato e grado del soffitto delle terrazze e delle efflorescenze in alcuni locali	-17.127,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 325.417,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 325.417,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione è la determinazione del valore commerciale degli immobili da porre come prezzo a base d'asta in ambito giudiziario, definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, come valore di liquidazione o di vendita forzata.

Completate le necessarie ricerche e valutati i metodi di stima definiti dai recenti concetti degli Standard di Valutazione internazionali (IVS), si è quindi utilizzato come metodo la comparazione e confronto con beni immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ovvero elementi sia estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che intrinseci (tipologia costruttiva, grado di finitura, stato di conservazione e manutenzione, consistenza catastale, dotazione e funzionalità degli impianti).

Si ritiene che i beni oggetto di questa perizia possano collocarsi in un segmento medio alto di un

mercato immobiliare molto attivo visto il contesto in cui è stato edificato e per livello di finiture, stato e grado di conservazione (ad eccezione della trascurata manutenzione sui soffitti delle terrazze e di efflorescenze in alcuni "ponti termici" del locale cucina e bagno) anche se in un perdurante periodo di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi ed i valori degli immobili vengono pesantemente penalizzati dai ribassi d'asta e con l'allungamento dei tempi necessari per l'espletamento della vendita.

Utilizzando i prezzi indicati nei contratti di compravendita, prelevati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è giunti ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato delle zone di pertinenza per beni simili a quelli in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Lignano Sabbiadoro, ed inoltre: Acquisizione contratti di compravendite dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate

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	82,00	14,50	325.417,83	325.417,83
				325.417,83 €	325.417,83 €

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: **€. 325.417,83**

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: **€. 81.354,46**

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: **€. 63,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 244.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 291/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LIGNANO SABBIA D'ORO Via Stiria 13, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al 7° piano di un fabbricato che si eleva su 10 piani fuori terra e 1 interrato (zona autorimesse) serviti con ascensore; comprende soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, camera, ripostiglio, due bagni, ampie terrazze sui lati Sud ed Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7°, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 732,08 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: 7°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per demolizione e ricostruzione Prot. UD 02695004 del 30/05/2007
- Coerenze: Con vano scale e distacchi su scoperto dai restanti lati identificati con il Sub. 12 BCNC.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1

box singolo, composto da un unico locale corredato da porta basculante metallica, identificato con il numero 18; altezza interna mt. 2.40

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per demolizione e ricostruzione Prot. UD02695004 del 30/05/2007
- Coerenze: con sub.13 e distacchi su scoperto dei restanti lati identificati con il Sub.12 BCNC.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 341.636,67

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 256.000,00

Data della valutazione: 03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità dei debitore e dei loro famigliari.

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, in data 10/04/2015 a firma di Notaio Vita Erasmo Dimita ai nn. 139201/17291 di repertorio, iscritta il 21/04/2015 a Udine ai nn. 8352/1264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: anni 10

ipoteca **volontaria**, in data 19/02/2020 a firma di Notaio Andrea Maistrello ai nn. 11059/8486 di repertorio, iscritta il 19/02/2020 a Udine ai nn. 3952/522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 956.000,00.

Importo capitale: € 478.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

*** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 25/02/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 26/02/2020 a Udine ai nn. 4483/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 375.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 17/12/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1387/2021 di repertorio, iscritta il 27/12/2021 a Udine ai nn. 36068/5203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 25/02/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a Udine ai nn. 16660/2450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 09/04/2020 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 450/2020 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172/1330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 793/2024 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 a Udine ai nn. 6056/4716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

pignoramento in data 29/11/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3830/2022 di repertorio, trascritto il 30/12/2022 a Udine ai nn. 36796/27329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Fondo patrimoniale non costituito

Non risulta costituito il diritto di abitazione relativa all'immobile pignorato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.597,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.996,90
Millesimi condominiali:	Sub 30: 96,92/1000
Ulteriori avvertenze:	- Sub 18: 12,41/1000
Le unità immobiliare concorrono alla costituzione del condominio "ARGONAVIS". Si evidenzia il bene comune non censibile identificato con il Sub 12 comprendente vano scale, ascensore , rampa di accesso al piano autorimesse e spazi delimitati al piano terra.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni fatta salva la necessità di riunire l'usufrutto a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di

accrescimento, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 138870/17033 di repertorio, trascritto il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7308/5642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 138870/17033 di repertorio, trascritto il 03/04/2014 a Udine ai nn. 7308/5642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 139200/17290 di repertorio, trascritto il 21/04/2015 a Udine ai nn. 8351

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 139200/17290 di repertorio, trascritto il 21/04/2015 a Udine ai nn. 8351/6203

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 139200/17290 di repertorio, trascritto il 21/04/2015 a Udine ai nn. 8351/6203

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Vito Erasmo DIMITA ai nn. 139200/17290 di repertorio, trascritto il 21/04/2015 a Udine ai nn. 8351/6203

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 29/05/1967 fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1967 a firma di Notaio Francesco Barone ai nn. 51124 di repertorio, trascritto il 08/06/1967 a Udine ai nn. 12582/11295.

Fabbricato costituito da n. 8 modeste unità abitative distinti al Catastali al Fg. 43 p.c. 369 (ex 101/c e 101/h) fabbricato di mq. 550.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (dal 29/05/1967 fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1967 a firma di Notaio Francesco Barone ai nn. 51124 di repertorio, trascritto il 08/06/1967 a Udine ai nn. 12582/11295.

Fabbricato costituito da n. 8 modeste unità abitative distinti al Catasto al Fg. 43 p.c. 369 (ex 101/c e 101/h) fabbricato di mq. 550.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2004 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 14/09/2004 a firma di Notaio Paolo Talice ai nn. 58745/14310 di repertorio, trascritto il 17/09/2004 a Udine ai nn. 29527/20685.

Fabbricato in Via Stiria a Lignano S. al Fg. 43 p.c. 369 Sub dal n.1 al n.11

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 22/12/2004 fino al 16/07/2010), con atto stipulato il 22/12/2004 a firma di Notaio Paolo Talice ai nn. 59712/14924 di repertorio, trascritto il 25/08/2023 a Udine ai nn. 285/187.

Immobili interessati alla permuta ubicati nel Comune di Lignano S. in Via Stiria al Fg. 43 p.c..369 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 contro n.4 unità abitative di futura realizzazione conformi al progetto e capitolato allegati al contratto. A seguito dei lavori, il fabbricato è ora identificato al Catasto con i Sub. dal n. 12 al n.32,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Riepilogo complessivo della storia urbanistica:

I lavori di costruzione dell'originario fabbricato, successivamente demolito, a suo tempo insistente al Fg. 43 p.c. 369, ebbero inizio in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato fu oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati con Nulla Osta in data 30/08/1968 Pratica n. 2495 e i locali resi agibili in data 22/11/1972.

Successivamente viene rilasciata autorizzazione in sanatoria in data 07/06/1995 n. A/4.979, Concessione Edilizia in sanatoria in data 24/08/1998 pratica n. C.381 e autorizzazione per passo carraio n. 56/00 in data 03/02/2000.

Il fabbricato è stato interessato da demolizione e ricostruzione giusta concessione edilizia n. 8379 rilasciata in data 07/06/2005, nonché varianti per assestamenti finale con DIA rispettivamente in data 03/10/2007 e 25/01/2008, a cui ha fatto seguito l'agibilità rilasciata in data 17/04/2008 n. AB/5420.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8376** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 01/03/2005 con il n. 8096 di protocollo, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 8376 di protocollo, agibilità del 17/04/2008 con il n. AB/5420 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTO B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vigenti dal luglio 2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta eseguita la voltura di riunione dell'usufrutto a seguito del decesso dei soggetti aventi titolo di usufrutto

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIGNANO SABBIAORO VIA STIRIA 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LIGNANO SABBIAORO Via Stiria 13, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al 7° piano di un fabbricato che si eleva su 10 piani fuori terra e 1 interrato (zona autorimesse) serviti con ascensore; comprende soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, camera, ripostiglio, due bagni, ampie terrazze sui lati Sud ed Est.

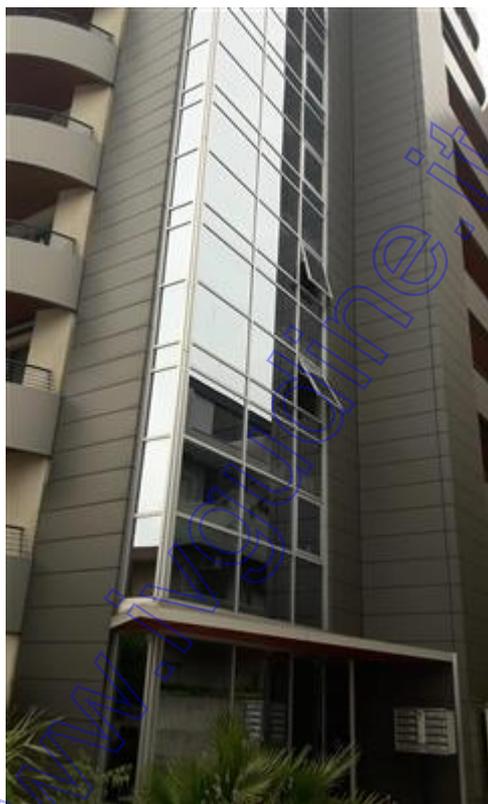
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7°, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita 732,08 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: 7°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per demolizione e ricostruzione Prot. UD 02695004 del 30/05/2007
- Coerenze: Con vano scale e distacchi su scoperto dai restanti lati identificati con il Sub. 12 BCNC.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Facciata principale verso il mare



Facciata ingresso



Panoramica

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine e Trieste). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Mapa catastale Fg. 43 p.c. 369



Facciata si Via Stiria

COLLEGAMENTI

autostrada distante a km. 25 Casello di Latisana su A4

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante a km 30 Stazione di Latisana

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante servizio urbano su Via Centrale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I lavori per la costruzione del fabbricato si sono conclusi nel 2008 con caratteristiche costruttive tipiche di tale epoca: struttura in cemento armato e tamponamento, solai di interpiano e copertura piana in c.a.

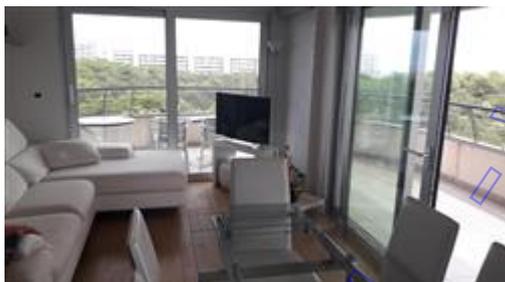
Le finiture interne sono costituite da rasature e tinteggiatura sulle pareti; ad eccezione dei servizi rivestite con piastrelle e di altri materiali idrorepellenti.

Rivestimenti e finiture delle pareti esterne con materiali metallici aventi tipologia e caratteristiche di una architettura moderna e di pregio.

Serramenti in acciaio a doppio taglio termico, con triplo vetro; oscuramenti motorizzati; pavimenti in legno e piastrelle.

Gli impianti in dotazione garantiscono un elevato confort dell'ambiente: impianto idro-sanitario e riscaldamento a pavimento, alimentato con gas metano con caldaia posta in terrazza; climatizzazione con split interni ed unità esterna in terrazza. Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità.

Nel complesso l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione e conservazione molto buono, ad eccezione della trascurata manutenzione dei soffitti delle terrazze che presentano un avanzato deterioramento del rivestimento in laminato di legno douglass o similare e di efflorescenze in alcuni punti dei locali interni come conseguenza di una mancata o insufficiente protezione dei ponti termici.



Zona giorno



Angolo cottura



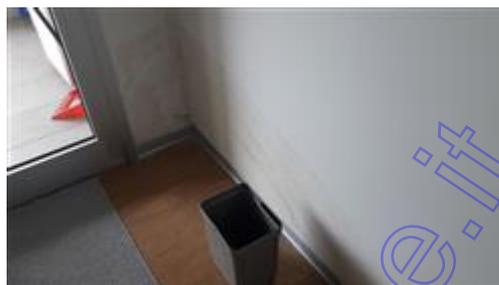
Stanza da letto



Stanza da bagno notte



Soffitto terrazza deteriorato



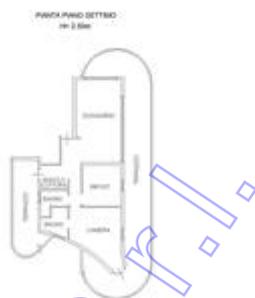
Efflorescenze e muffe nello spazio cottura

CONSISTENZA:

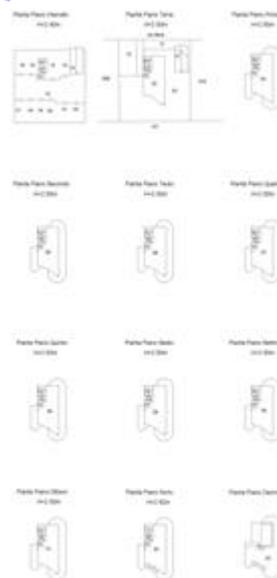
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Terrazza	60,00	x	30 %	=	18,00
Totale:	130,00				88,00



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico del fabbricato

ACCESSORI:

box singolo, composto da un unico locale corredato da porta basculante metallica, identificato con il numero 18; altezza interna mt. 2.40

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Stiria, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per demolizione e ricostruzione Prot. UD0269504 del 30/05/2007

Coerenze: con sub.13 e distacchi su scoperto dei restanti lati identificati con il Sub.12 BCNC.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	27,00				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/10/2007

Fonte di informazione: Contratto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate depositato in data 30/10/2007 ai nn. 35390/22009

Descrizione: Fg. 43 p.c. 369 Sub 21 e 27 pertinenza

Indirizzo: Via Stiria, 13

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 280.000,00 pari a 3.414,63 Euro/mq

Valore Ctu: 280.000,00 pari a: 3.414,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: Contratto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate depositato in data 20/04/2015 ai nn. 8250/6139

Descrizione: Fg. 43 p.c. 369 Sub 25 e 20 pertinenza

Indirizzo: Via Stiria, 13

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 308.000,00 pari a 3.756,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2020

Fonte di informazione: Contratto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate depositato in data 30/11/2020 ai nn. 36068/5203

Descrizione: Fg. 43 p.c. 273 Sub. 19

Indirizzo: Lungomare Trieste , 150/D

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 3.645,83 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	280.000,00	308.000,00	175.000,00
Consistenza	101,50	82,00	82,00	48,00
Data [mesi]	0	201,00	110,00	43,00
Prezzo unitario	-	3.414,63	3.756,10	3.645,83

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.414,63	3.414,63	3.414,63

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		280.000,00	308.000,00	175.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		66.585,37	66.585,37	182.682,93
Prezzo corretto		346.585,37	374.585,37	357.682,93

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **359.617,89**

Divergenza: 7,47% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	3.543,03	=	311.786,64
Valore superficie accessori:	13,50	x	3.543,03	=	47.830,91
					359.617,55

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per stato e grado del soffitto delle terrazze e delle manifestazioni di muffa ed efflorescenze in alcuni locali	-17.980,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 341.636,67

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 341.636,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione è la determinazione del valore commerciale degli immobili da porre come prezzo a base d'asta in ambito giudiziario, definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, come valore di liquidazione o di vendita forzata.

Completate le necessarie ricerche e valutati i metodi di stima definiti dai recenti concetti degli Standard di Valutazione internazionali (IVS), si è quindi utilizzato come metodo la comparazione e confronto con beni immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ovvero elementi sia estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che intrinseci (tipologia costruttiva, grado di finitura, stato di conservazione e manutenzione, consistenza catastale, dotazione e funzionalità degli impianti).

Si ritiene che i beni oggetto di questa perizia possano collocarsi in un segmento medio alto di un mercato immobiliare molto attivo visto il contesto in cui è stato edificato e per livello di finiture, stato e grado di conservazione (ad eccezione della trascurata manutenzione sui soffitti delle terrazze e di efflorescenze in alcuni "ponti termici" del locale cucina e bagno) anche se in un perdurante periodo di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi ed i valori degli immobili vengono pesantemente penalizzati dai ribassi d'asta e con l'allungamento dei tempi necessari per l'espletamento della vendita.

Utilizzando i prezzi indicati nei contratti di compravendita, prelevati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è giunti ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato delle zone di pertinenza per beni simili a quelli in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Lignano Sabbiadoro, ed inoltre: acquisizione compravendite utilizzando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate

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	88,00	13,50	341.636,67	341.636,67
				341.636,67 €	341.636,67 €

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: **€. 341.636,67**

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:	€. 85.409,17
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:	€. 227,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.000,00

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Rodolfo Marco Kravina

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