



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 247/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. ssa RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG Srl - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

**MARCO ROMANELLO**

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA TEOBALDO CICONI 22/b

telefono: 04321720427

email: [geomarcoromanello@gmail.com](mailto:geomarcoromanello@gmail.com)

PEC: [marco.romanello@geopec.it](mailto:marco.romanello@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a TAVAGNACCO Via Belluno 3, della superficie commerciale di **133,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il compendio immobiliare di cui alla perizia è ricompreso all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Il Giardinetto " Fabbricato "D" composto da quattro unità immobiliari a destinazione civile abitazione e da quattro autorimesse e quattro cantine, suddivise su due piani fuori terra ed uno interrato, servite da un vano scale comune. Il fabbricato ha accesso dalla pubblica via denominata via Belluno attraverso un accesso carraio ed uno pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1500 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 821, derivante da TIPO MAPPALE del 19/12/1989 Pratica n. 97007 in atti dal 10/03/2003 3SPC (n. 133196.1/1989)  
Coerenze: NORD Part. 1509, EST Part. 1521, SUD Part. 1499, OVEST Part. 1513, SALVO SE ALTRE.
- foglio 28 particella 1500 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLUNO, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.-
- foglio 28 particella 1500 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLUNO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.-
- foglio 28 particella 1521 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BASSANO DEL GRAPPA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2015 Pratica n. UD0019155 in atti dal 26/01/2015 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 10661.1/2015)
- foglio 28 particella 1521 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 109, derivante da TIPO MAPPALE del 19/12/1989 Pratica n. UD0046082 in atti dal 09/02/2007 (n. 133169.1/1989)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>133,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 156.299,13</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.220,00

Data della valutazione: 19/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
SI PRECISA CHE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA LIBERO DA COSE E PERSONE. L'ESECUTATO COME RIPORTATO NEL DOC. DI RESIDENZA RISULTA RESIDENTE NELL'IMMOBILE.-

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GLI ATTI DI CUI SOPRA NON COLPISCONO LA QUOTA DI PROPRIETA' DELLA PARTICELLA N. 1521 DEL FG. 28

#### 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**, stipulata il 26/06/2013 a firma di NOTAIO ELIGIO GARELLI ai nn. 41989/13078 di repertorio, iscritta il 02/07/2013 a UDINE ai nn. 14769/1954, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 210000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 2322/11519 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a UDINE ai nn. 11297/1543, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 147210,08.

Importo capitale: 73605,04

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 2704/11522 di repertorio, iscritta il 20/06/2022 a UDINE ai nn. 17184/2521, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 45578,80.

Importo capitale: 22789,40

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

pignoramento, stipulata il 07/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI

UDINE ai nn. 2894 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a UDINE ai nn. 29841/22192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE . VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>285,51</b>
Ulteriori avvertenze:	

LA QUOTA MILLESIMALE RIFERITA ALLA PARTICELLA 1521 DEL FG.28 E' PARI A 285,51/1000.-

- tutte le superfici commerciali (sel) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici/catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura.
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo.
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi,
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- si precisa che tutti i beni mobili fissi o non attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non saranno oggetto della presente valutazione;
- Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali (S.E.L.) La consistenza immobiliare sono state calcolate attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni en 15733 (già uni 10750) e in alcuni casi quelli ritenuti idonei nel caso in specie. Si precisa inoltre che l'altezza interna ed esterna dell'immobile in questione non è stata rilevata per impossibilità tecnica.
- Si precisa che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di

rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge.

- le spese relative ad oneri professionali sono suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate, oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.-

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di VENDITA (dal 11/09/2009), con atto stipulato il 11/06/2009 a firma di NOTAIO ELIGIO GARELLI ai nn. 36518/9429 di repertorio, trascritto il 16/05/2009 a UDINE ai nn. 17451/12082.

CON IL PRERSENTE ATTO VIENE TRASFERITA ANCHE LA PROPRIETA' PER QUOTA DELLA PARTICELLA 1521 DEL FG. 28.-

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/1991 fino al 11/06/2009), con atto stipulato il 08/03/1991 a firma di NOTAIO PANELLA BRUNO ai nn. 23597 - 23612/8249 di repertorio, trascritto il 12/03/1991 a UDINE ai nn. 5764/4388

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/03/1991 fino al 11/06/2009), con atto stipulato il 08/03/1991 a firma di NOTAIO PANELLA BRUNO ai nn. 23597 - 23612/8249 di repertorio, trascritto il 12/03/1991 a UDINE ai nn. 5764/4388

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE n. 2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO A N. 4 APPARTAMENTI (fabbricato "D"), presentata il 28/11/1988 con il n. 14106/88 di protocollo, rilasciata il 11/01/1989

VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 2 DEL 11.01.1989.- **N. CE n. 89** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SPOSTAMENTO DI TRAMEZZI INTERNI - COSTRUZIONE SCALA ESTERNA TRA IL TERRAZZO ED IL GIARDINO (Fabb. D), presentata il 11/07/1990 con il n. 9802 di protocollo, rilasciata il 20/09/1990

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 a media intensità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: 19/2009e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994, D.L. L.R. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: in relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D.Lgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TAVAGNACCO VIA BELLUNO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TAVAGNACCO Via Belluno 3, della superficie commerciale di **133,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il compendio immobiliare di cui alla perizia è ricompreso all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Il Giardinetto " Fabbricato "D" composto da quattro unità immobiliari a destinazione civile abitazione e da quattro autorimesse e quattro cantine, suddivise su due piani fuori terra ed uno interrato, servite da un vano scale comune. Il fabbricato ha accesso dalla pubblica via denominata via Belluno attraverso un accesso carraio ed uno pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1500 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 821, derivante da TIPO MAPPALE del 19/12/1989 Pratica n. 97007 in atti dal 10/03/2003 3SPC (n. 133196.1/1989)  
Coerenze: NORD Part. 1509, EST Part. 1521, SUD Part. 1499, OVEST Part. 1513, SALVO SE ALTRE.
- foglio 28 particella 1500 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2,

consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLUNO, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.-

- foglio 28 particella 1500 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: VIA BELLUNO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.-
- foglio 28 particella 1521 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BASSANO DEL GRAPPA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2015 Pratica n. UD0019155 in atti dal 26/01/2015 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 10661.1/2015)
- foglio 28 particella 1521 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 109, derivante da TIPO MAPPALE del 19/12/1989 Pratica n. UD0046082 in atti dal 09/02/2007 (n. 133169.1/1989)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



PROSPETTO SUD OVEST



PROSPETTO NORD

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista satellitare



estratto prgc

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare così individuata posta al piano primo a cui si accede dal vano scale condominiale è composta al suo interno da atrio d'ingresso, soggiorno-pranzo da cui si accede al terrazzo fronte strada, disimpegno notte, due camere da letto di cui una matrimoniale, due bagni di cui uno ricompreso all'interno della camera matrimoniale. Dalla camera più piccola si accede al terrazzo posto sul fronte posteriore dove troviamo il vano per l'alloggio della caldaia. Al piano scatinato troviamo la cantina a cui si accede dal vano scale condominiale e l'autorimessa con accesso dallo spazio di manovra comune. Lo stato di manutenzione è sufficiente data la prolungata chiusura.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : adoppia anta battente realizzati in legno e vetrovamea	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane avvolgibili realizzate in materiale plastico	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : ad anta battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in grès - zona cucina, ingresso	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet in legno camere - disimpegno notte - soggiorno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica - bagni	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in grès o similare per esterni - terrazze	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia completo di frutti, prese e punti luce, la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in rete di distribuzione, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: Non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni conformità: Non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



soggiorno



cucina



camera



bagno

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



cantina



autorimessa

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
ABITAZIONE	101,25	x	100 %	=	101,25
TERRAZZI	26,88	x	30 %	=	8,06
CANTINA	17,10	x	25 %	=	4,28
AUTORIMESSA	40,00	x	50 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>185,23</b>				<b>133,59</b>



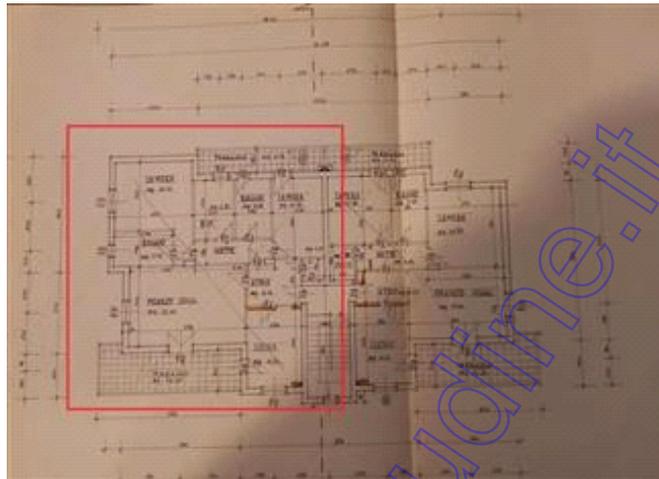
MAPPA CATASTALE



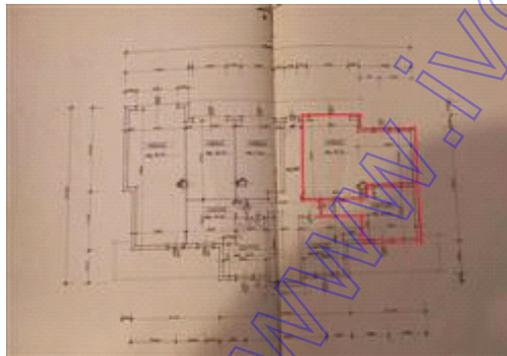
PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIZZATA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SCANTINATO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate anno 2022 - SEMESTRE 2 (08/05/2023)

Domanda: COMUNE DI TAVAGNACCO (UD) ZONA CENTRALE /LOC.FELETTO - COLUGNA - ABITAZIONI CIVILI

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

BORSINO IMMOBILIARE (08/05/2023)

Domanda: COMUNE DI TAVAGNACCO (UD) VIA BELLUNO COMPRAVENDITE PREZZO AL MQ - CIVILI ABITAZIONI - ABITAZIONI IN FASCIA MEDIA

Valore minimo: 1.089,00

Valore massimo: 1.418,00

FIMA FVG 2020 (08/05/2023)

Domanda: COMUNE DI TAVAGNACCO (UD) COMPRAVENDITE E PREZZI AL MQ USATO MAX 25 ANNI - ZONA CENTRO

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value- FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.. Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità residenziali del Comune di TAVAGNACCO (UD) (Borsino immobiliare FIAP, Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 1300,00 per l'unità a destinazione Civile Abitazione. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,59 x 1.300,00 = **173.665,70**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 173.665,70**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 173.665,70**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di TAVAGNACCO

## 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	133,59	0,00	173.665,70	173.665,70
				<b>173.665,70 €</b>	<b>173.665,70 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 17.366,57**

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: **€ 156.299,13**

**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: **€ 39.074,78**

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: **€ 4,35**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 117.220,00**

data 19/05/2023

il tecnico incaricato  
MARCO ROMANELLO