



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIGANTESCO dott.ssa Raffaella Maria

CUSTODE:

COVEG - I.V.G. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luciano Candido

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in UDINE, Viale Giacomo Leopardi 43/C, Capoluogo, quartiere Zona " Vicinanza Stazione", della superficie commerciale di **123,18** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento, in un complesso di corpose dimensioni, ubicato al Piano 5°, servito da doppio Ascensore;

Nell'unità trovano posto : Ing, Disimpegno, Ripostiglio, Cucina, Pranzo Soggiorno, due camere, Bagno, piccolo studio , Ampia veranda su viale Leopardi;

L'unità è collegata ad impianto di Riscaldamento centralizzato,

NON è servita da Pannelli Fotovoltaici e Solari;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto, interno n° 43/C, scala "C", ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 112 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3°, consistenza 6 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Viale Giacomo Leopardi n° 43/C, piano: Sesto (nella scheda indicato piano 5°), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Coerenze: Il Mappale 112 : a Nord con il mapp. 111; ad Est con via della Rosta; ad Ovest con Via Carducci; Il Sub. 53 : ad Est con via della Rosta, a Sud. con Viale leopardi; a Nord con spazi comuni condominiali ed altra unità;

La sup. fondiaria della pc. 112, è di mq. 1.840; Nel titolo di provenienza, viene indicato che è "parte comune" B.C.C., anche l'ex unità Sub. 37 mapp. 112 Fg. 40, categorie. A/3, cl. 1°, vani 3,5; (Ora Sub. 159-160-161);

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 13 piani fuori terra, due piani interrati. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.358,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.500,00
Data della valutazione:	21/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità è utilizzata dall'esecutato e coniuge;

L'Agenzia delle Entrate, ha comunicato NON esservi contratti di Locazione, comodato od altro, a peso dell'unità in oggetto;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Agenzia delle Entrate, ufficio Riscossioni, è intervenuta nell'esecuzione di che trattasi con istanza dd. 17.08.2023, per un credito di Totali Euro 216.764,17, credito solo in parte garantito da Ipoteca;

*** DATO OSCURATO *** , è intervenuto nell'esecuzione 153/2023- dallo stesso promossa - per un ulteriore credito di Euro 8.851,70, (più spese), in forza di Decreto Ingiuntivo n° 1326/23 notificato il 18.9.2023;

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/11/2019 a firma di Tribunale di Udine nn. 1593/2019 di repertorio, iscritta il 20/01/2023 all' Agenzia delle Entrate ai nn. 1593/180, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000,00.

Importo capitale: 9.660,76.

La formalità è riferita alla Piena ed intera proprietà, unità Sub. 53 mapp. 112 Fg. 40, catasto fabbricati di Udine

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/04/2003 a firma di ufficiale di riscossione ai nn. 1104/1 di repertorio, iscritta il 16/04/2003 a Conservatoria RR.II. di Udine ai nn. 11583/1897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione tributi.

Importo ipoteca: 78.424,00.

Importo capitale: 39.212,00.

La formalità è riferita alla Piena ed intera proprietà unità Sub. 53 mapp. 112 Fg. 40, catasto fabbricati di Udine.

Ipoteca rinnovata con Tr n° 7830/934 del 31.03.2023

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/04/2015 ai nn. 718/11515 di repertorio, iscritta il 14/04/2015 alla Conservatoria RR.II. di Udine ai nn. 7618/1128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione tributi.

Importo ipoteca: 41.314,44.

Importo capitale: 20.657,22.

La formalità è riferita alla Piena ed intera proprietà, unità Sub. 53 mapp. 112 Fg. 40, catasto fabbricati

di Udine

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/04/2003 a firma di ufficiale di riscossione ai nn. 1104/1 di repertorio, iscritta il 31/03/2023 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 7830/934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione tributi.

Importo ipoteca: 78.424,00.

Importo capitale: 39.212,00.

La formalità è riferita alla Piena ed intera proprietà unità Sub. 53 mapp. 112 Fg. 40, catasto fabbricati di Udine.

Consta nella rinnovazione dell' Ipoteca TR il 16.04.2003, ai n° 11583/1897

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 11673/2023 di repertorio, trascritto il 07/07/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 17219/13420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita alla Piena ed intera proprietà, unità Sub. 53 mapp. 112 Fg. 40, catasto fabbricati di Udine

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:	€. 3.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 510,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 510,00
Millesimi condominiali:	22,76/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Dagli importi come sopra indicati, NON sono compresi quanto dovuto in forza del Decreto Ingiuntivo n° 1593/19 (che ha originato l'esecuzione), ed il Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace n° 1362/23 del settembre 2023;

Ulteriori avvertenze:

- 1) Avverso il Decreto Ingiuntivo Trib. Ud. 1593/2019, è stata pronunciata la Sentenza n° 921/22, che di fatto conferma il Decreto ingiuntivo;
- 2) *** DATO OSCURATO *** , ha azionato la presente Esecuzione in forza del Decreto Ingiuntivo n° 1593/2019, e si è insinuato nella stessa per l'ulteriore credito derivante dal Decreto Ingiuntivo n° 1326/2023; Tali crediti-più interessi e spese accessorie-, troveranno capienza nella promossa esecuzione immobiliare di cui alla presente stima;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* All'unità competono 22,76/1000 delle parti comune del complesso, ai sensi art. 1117 cc.

*Il Regolamento di Condominio "originario" e tabella millesimale, è allegata all'atto notaio Barone rep. 29866

NB - Rilevo che nell'atto di Compravendita-così anche trascritto-di fatto si individua come parte "Comune" anche il Sub. 37 mapp. 112 Fg. 40 (nostro Condominio Leopardi) B.C.C.; Entità ora soppressa dal 20.11.2007 e sostituita dai Sub. 159-160-161, mapp 112 Fg. 40, in capo a "Condominio LEOPARDI i Sub. 159-160, mentre il Sub. 161 è attualmente B.C.N.C. a tutto il Copndominio;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 01/03/1973), con atto stipulato il 01/03/1973 a firma del notaio Ferruccio Sansa nn. 16619 di repertorio, registrato il 17/03/1973 a Monfalcone ai nn. n° 1689 Vol. 109, trascritto il 26/04/1973 alla Conservatoria RR.II. di Udine ai nn. 12956/10438.

Il titolo è riferito all' Unità abitativa Sub. 53, mapp. 112 Fg. 40 catasto fabbricati di Udine.

Acquisto fatta da *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

* Il fabbricato è di costruzione ante 1.9.1963;

Per quanto è stato possibile accertare, per l'unità in questione :

* NON sono intervenuti provvedimenti sanzionatori;

* che attualmente non è in corso alcun procedimento di cui all'art. 41 delle Legge n° 47 del 28.02.1985, e successive modifiche ed integrazioni, nè di sanatoria amministrativa ai sensi delle vigenti normative statali o regionali;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di Polizia Edile N. **40909/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato tra le vie Leopardi, Carducci e della Rosta, sul mappale 112 Fg. 40, presentata il 30/10/1957, rilasciata il 10/03/1958 con il n. 40909 P.:G; n° 1232 /1957 Ed. di protocollo; agibilità del 20/02/1961 con il n. 8395/1 di protocollo

Autorizzazione in Sanatoria N. **24652 P.G., prot. 792/ed.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori relativi alle varianti apportare negli alloggi dei piani generici, presentata il 25/07/1959, rilasciata il 29/10/1959 con il n. 24652 P. G., Prot. Ed. n° 792 di protocollo; agibilità del 20/04/1961 con il n. 8395/1 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale Intensiva, secondo il vigente PRGC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Evidenzio qui, che il piccolo studio, è individuato nella scheda come "Camera"; Secondo norma regionale NON ha la sup. minima per essere considerata tale, tant'è che viene utilizzato a "Studiolo", che non ha limiti minimi di superficie; La porta di accesso allo studiolo, nella scheda è spostata verso l'unità contigua a Nord, mentre nei luoghi-come da autorizzazione- è più vicina alla parete del bagno; Per tale lieve spostamento, NON è necessario presentare variazione catastale;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Evidenzio come nel Titolo di acquisto, è attribuita all'unità l'uso dell'unità "Comune" Sub. 37 (B.C.C.), subalterno ora soppresso e sostituito dai Sub. 159-160-161;unità queste ora in capo a "Condominio Leopardi" i Sub. 159-160, e B.C.N.C. il Sub. 161;

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazioni di Conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio certificazioni in merito all'impiantistica: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

Questa situazione è riferita solamente All'impianto elettrico e di Riscaldamento

BENI IN UDINE VIALE GIACOMO LEOPARDI 43/C, FRAZIONE CAPOLUOGO,
QUARTIERE ZONA " VICINANZA STAZIONE"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in UDINE, Viale Giacomo Leopardi 43/C, Capoluogo, quartiere Zona " Vicinanza Stazione", della superficie commerciale di **123,18** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un appartamento, in un complesso di corpose dimensioni, ubicato al Piano 5°, servito da doppio Ascensore;

Nell'unità trovano posto : Ing, Disimpegno, Ripostiglio, Cucina, Pranzo Soggiorno, due camere, Bagno, piccolo studio , Ampia veranda su viale Leopardi;

L'unità è collegata ad impianto di Riscaldamento centralizzato;

NON è servita da Pannelli Fotovoltaici e Solari;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto, interno n° 43/C, scala "C", ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 112 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3°, consistenza 6 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Viale Giacomo Leopardi n° 43/C, piano: Sesto (nella scheda indicato piano 5°), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Coerenze: Il Mappale 112 : a Nord con il mapp. 111; ad Est con via della Rosta; ad Ovest con Via Carducci; Il Sub. 53 : ad Est con via della Rosta, a Sud. con Viale leopardi; a Nord con spazi comuni condominiali ed altra unità;

La sup. fondiaria della pc. 112, è di mq. 1.840; Nel titolo di provenienza, viene indicato che è "parte comune" B.C.C., anche l'ex unità Sub. 37 mapp. 112 Fg. 40, categorie. A/3, cl. 1°, vani 3,5; (Ora Sub. 159-160-161);

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 13 piani fuori terra, due piani interrati. Immobile costruito nel 1961.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il Castello di Udine.



GOOGLE MAPS



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università
- verde attrezzato
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 35
 autobus distante nelle immediate vicinanze
 autostrada distante km. 4
 ferrovia distante km. 0,5
 tangenziale distante km. 0,4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

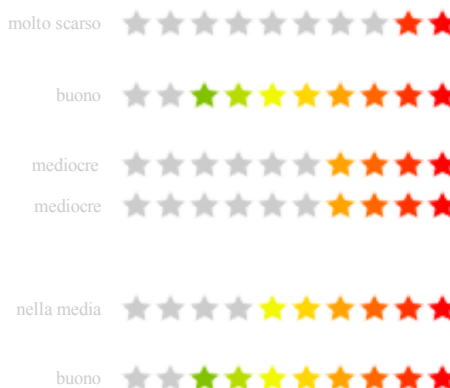


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa in Discrete condizioni di conservazione;
 Serramenti esterni in legno con vetro semidoppio, persiane in plastica (il tutto superato e da sostituire); NO doppi infissi;
 Porte interne in legno specchiettate, Portoncino di accesso in legno Blindato;Portoncino condominiale in Alluminio;
 Impianto di Riscaldamento centralizzato con alimentazione a Metano; Radiatori in acciaio a piastre;Tubazioni in ferro; No certificazione;
 No raffrescamento e Ventilazione;
 Struttura in c.a., solai in laterocemento, tetto Piano;
 Condominio dotato di ascensore, Unità quindi accessibile a soggetto diversamente abile; Scale interne in c.a. comuni;
 Superfici interne stabilite ad intonaco, bagno e cucina piastrellate, alcune superfici rivestite con carta da parati;
 Pavimentazione interna parte in piastrelle e parte in legno a parquetti lamellari;
 Unità non coibentata; Serramento veranda in ferro con vetro normale (il tutto da sostituire)
 Impianto elettrico sotto traccia, Si Salvavita, NO certificazione;

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Ad ante realizzati in legno, per l'unità abitativa; in metallo per la veranda;
infissi interni: Porte interne realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato a tetto piano
pareti esterne: costruite in Struttura di c.a. e muratura senza coibentazione; il rivestimento è realizzato in Lastre di pietra
pavimentazione interna: realizzata in Piastrelle e legno
portone di ingresso: Ad Anta realizzato in legno , gli accessori presenti sono: Blindatura



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in Plastica

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: pareti e soffitti realizzate ad intonaco, piastrelle per bagno e cucina

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: centrale con rivestimento in Pietra

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: conformità: Sì

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 Volt conformità: NO

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: NO

termico: centralizzato con alimentazione in metano; i diffusori sono in in acciaio a piastre; No conformità; Sì, valvole termostatiche

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Veranda con tamponamento in cls e ferro

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



CUCINA

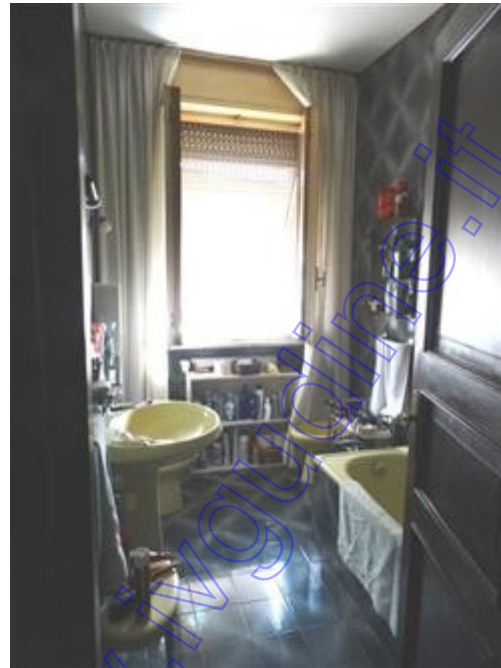


SOGGIORNO

Coveg S.r.l. WWW.INGUAGNINET.IT



STUDIO



BAGNO



CAMERA



CAMERA 2

CLASSE ENERGETICA:



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
Unità Abitativa , sup. lorda	117,00	x	100 %	=	117,00
Veranda, su via leopardi con serramento in ferro da sostituire	15,44	x	40 %	=	6,18

Totale:	132,44	123,18
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate, Banca dati O.M.I.

Descrizione: Zona B3, Abitazioni civili, stato Normale Euro/mq. 820/1050

Indirizzo: Viale Leopardi

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 935,00 pari a 935,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: atto di compravendita

Descrizione: Fg. 40 pc. 112 Sub. 58

Indirizzo: Stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 839,50 pari a 839,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: atto di compravendita
Descrizione: Fg. 40 pc. 112 Sub. 61
Indirizzo: Stesso condominio
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 609,19 pari a 609,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 05/08/2022
Fonte di informazione: atto di compravendita
Descrizione: Fg. 40 mapp. 112 Sub. 189
Indirizzo: Stesso condominio
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 644,70 pari a 644,70 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Osservatorio F.I.M.M.A. - , Euro 750/1200 Euro/mq. Buono stato/abitabile
Indirizzo: Zona Semicentro
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 975,00 pari a 975,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: F.I.A.I.P. - Buone condizioni Euro 750/110/mq.
Indirizzo: Zona stazione
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 925,00 pari a 925,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Avuto riguardo all'ubicazione (vicinanza centro); contiguità alla Stazione (considerata zona non sicura); alle dimensioni del complesso (corpose); del Livello di piano (5° su 13); dell'anno di costruzione (1961) ed usura (serramenti esterni da buttare, mancanza di coibentazione); della

presenza di doppio ascensore; dello stato e grado di manutenzione, (nel complesso l'appartamento è ben conservato eccettuati i serramenti esterni); Dell'assenza di coibentazione; Dell'alto costo di gestione annuale; Della mancanza di cantina, ma soprattutto di garage o posto auto; Si ritiene che all'unità in questione possa essere attribuito un valore unitario di Euro 900/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,18 x 900,00 = **110.858,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.858,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.858,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio Sintetico/Comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità in questione, un valore unitario, che ha tenuto in debito conto tutte le variabili in negativo e positivo, riguardanti il contesto in generale e l'unità in particolare;

Va detto, che trattasi nel complesso di una bella unità funzionale, ben conservata, difettosa solamente di coibentazione e vetustà (dispersione) dei serramenti esterni;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare O.M.M. - F.I.M.M.A. - F.I.A.I.P.

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	123,18	0,00	110.858,40	110.858,40
				110.858,40 €	110.858,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità in questione NON è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.358,40
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:	€. 27.339,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 510,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 8,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.500,00

data 21/11/2023

il tecnico incaricato
Luciano Candido

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