



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ing. Raniero Battista BROSOLO

CF: BRSRRB57R26Z614U

con studio in UDINE (UD) VIA CISIS 14 SC.B

telefono: 003904321740124

fax: 003904321740124

email: ranierobrosolo@gmail.com

PEC: ranierobattista.brosolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PAVIA DI UDINE via Jacopo Linussio 35 i. 6, frazione Lauzacco (sede comunale), della superficie commerciale di **129,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile con destinazione abitativa, inserito in contesto residenziale, costituito da un corpo di fabbrica eretto agli inizi degli anni 2000 in zona periferica dell'abitato di Lauzacco (sede comunale). Il condominio appare ancora in buone condizioni di manutenzione e con un'architettura di facciata di gradevole aspetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo , interno sei, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1089 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA n. 19/P Interno 6, piano: Piano S1-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2001 Pratica n. 438536 in atti dal 24/12/2001 COSTITUZIONE (n. 4275.1/2001)
Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico catastali in atti: per tre lati distacchi condominiali e per un lato con BCNC (vano scala condominiale sub. 2) ed altra proprietà sub. 8, per la cantina per due lati distacchi condominiali (corridoio comune BCNC sub. 2) ed altra proprietà sub. 7

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

A.1 **box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1089 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2001 Pratica n. 438536 in atti dal 24/12/2001 COSTITUZIONE (n. 4275.1/2001)
Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico catastali in atti: per un lato distacco condominiale e con BCNC vano scala condominiale sub. 2) ed altre proprietà subb. 18 e 20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 129,63 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 20,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 129.000,00 |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 95.000,00

Data della valutazione: 23/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato con l'ausilio del custode giudiziale ed alla presenza di uno dei soggetti esecutati, si è appreso che l'immobile risulta occupato dall'esecutato quale sua residenza principale (come da certificazione anagrafica allegata) unitamente al figlio convivente. Si evidenzia che la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** cittadina italiana dal 09/10/2009 con co *** DATO OSCURATO*** na *** DATO OSCURATO***

atto tr. n. 12-II-B/2009 a PAVIA DI UDINE (UD) abitante in LAUZACCO VIA JACOPO LINUSSIO 35 i. 6 coniugata con *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO*** to e' stata qui residente dal 30/09/2002 proveniente da POZZUOLO DEL FRIULI (UD) al 12/06/2014 CANCELLATA PER IRREPERIBILITA' ANAGRAFICA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 15.12.2022

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali:

servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C., e dal regolamento condominiale.

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 19/11/1988 a firma di Notaio Antonio Frattasio ai nn. 98.272/16.777 di repertorio, registrata il 07/12/1988 a Udine ai nn. 6417, trascritta il 02/12/1988 a Udine ai nn. 27864/19949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a intero complesso edilizio

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2002 a firma di Notaio Vito Erasmo Dimita ai nn. 121461 di repertorio, iscritta il 01/10/2022 a Udine ai nn. 28112/4593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 270.000,00.

Importo capitale: euro 135.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Si segnala l'iscrizione dd 05.08.2022 rg 22624 rp 3399 - ipoteca per innovazione -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 17/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 1591 di repertorio, trascritto il 13/07/2022 a Udine ai nn. 19524/14656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di procedura esecutiva

*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: | € 583,60 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 1.541,65 |
| Millesimi condominiali: | 87,069/1000 per appartamento e |
| Ulteriori avvertenze: | 3,730/1000 per autorimessa |

Il condominio (il cui regolamento è allegato all'atto del notaio Vito Erasmo Dimita dd 07.08.2002 rep 121.180/12.575 reg.to a Udine il 20.08.2002 al n° 705 e trascritto a Udine il 20.08.2002 ai nn° 24658/18128), risulta amministrato dalla * DATO OSCURATO *** con studio in Udine - Via Attimis, 1 33100 Udine - tel 348-2623716 indirizzo di posta elettronica serena.castellani@hotmail.com. Si evidenzia che le spese condominiali da addebitarsi all'aggiudicatario sono dettate dalle disposizioni legislative vigenti (normativa di riferimento: Art. 63 Disp.Att.C.C. - IV comma, come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n° 220, che dispone che colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente).**

Si allega la missiva inviata dall'amministratore pro tempore dello stabile ove precisa "che già nel 2021, con delibera assembleare, il condominio ha dato autorizzazione alla redazione dello studio di fattibilità per i lavori di efficientamento energetico rientranti nel cosiddetto Superbonus 110%. La pratica CILA Superbonus è già stata depositata al Comune di Pavia di Udine tramite il SUE in data 23.11.2022, sempre a seguito di autorizzazione da parte dell'assemblea dei condòmini. Ora si attende soltanto il chiarimento da parte del Governo sulla cessione del credito per poter procedere con l'esecuzione dei lavori (si allega ricevuta con numero di protocollo) e la ripartizione delle spese a carico del condominio (attualmente ancora da definire nel dettaglio)".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2002), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Notaio Vito Erasmo Dimita ai nn. 121.460/12.618

di repertorio, registrato il 08/10/2002 a Udine ai nn. 789, trascritto il 01/10/2022 a Udine ai nn. 28111/20614

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (fino al 25/09/2002), con atto stipulato il 22/06/2000 a firma di Notaio Vito Erasmo Dimita ai nn. 111.630/11.445 di repertorio, registrato il 06/07/2000 a Udine ai nn. 4934, trascritto il 03/07/2000 a Udine ai nn. 17901/13011

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **95/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di costruzione di due palazzine composte da sei appartamenti ciascuna sui terreni di proprietà nel P.R.P.C. "Borgo di Sotto", presentata il 26/05/2000 con il n. 5341 di protocollo, rilasciata il 20/07/2000 con il n. 101/00 di protocollo, agibilità del 13/01/2003 con il n. 7796/02 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero complesso immobiliare

Denuncia di inizio attività N. **DIA 10073/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera della CE precedente, presentata il 12/10/2000 con il n. 10073 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero complesso immobiliare

Denuncia di inizio attività N. **DIA 2353/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera della CE precedente, presentata il 06/03/2022 con il n. 2353 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero complesso immobiliare

Denuncia di inizio attività N. **DIA 9260/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un muro di cinta delle due palazzine, presentata il 20/09/2000 con il n. 9260 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero complesso immobiliare

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante n° 53 con delibera CC n° 2 dd 10.02.2022, l'immobile ricade in zona B4.2 - P.A.C. denominato "Borgo di Sotto"- Lauzacco; . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8.4 Interessa i comparti di zona C le cui opere di urbanizzazione sono state collaudate e cedute al Comune

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In ordine alla pratica finalizzata al recupero del sottotetto, si evidenzia che il punto più basso non può essere inferiore a 1,30 mt, pertanto dovrà essere creata una contro parete al fine di rispettare tale imposizione urbanistica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intera porzione del sottotetto risulta occupata da due camere da letto e da un bagno (normativa di riferimento: L. 47/85 e L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni)

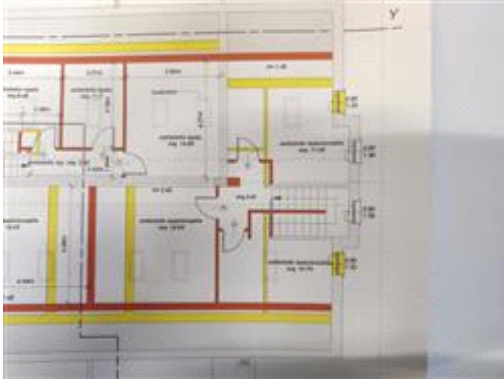
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione della pratica urbanistica per il recupero del sottotetto ai sensi dell'art. 50 della LR 19/09 e smi

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

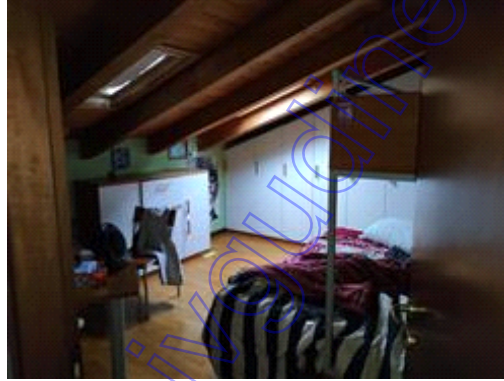
Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA (comunicazione di inizio attività in edilizia libera asseverata) per istanza urbanistica: €3.000,00
- oneri e tributi dovuti all'amministrazione comunale: €5.000,00

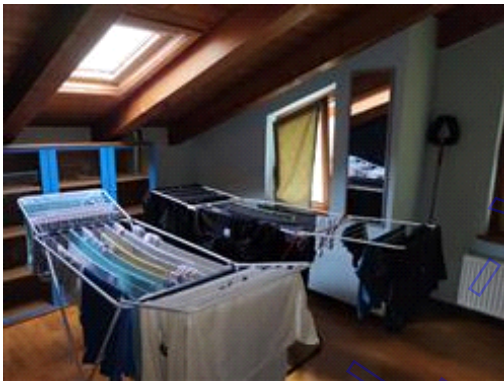
Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili



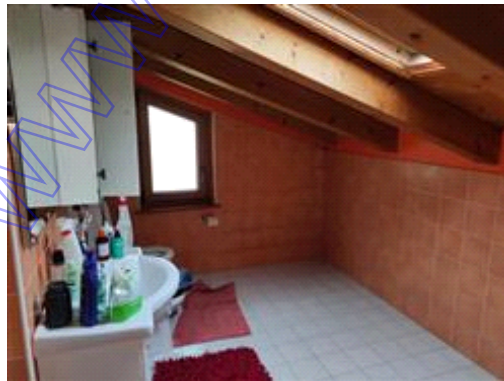
particolare elaborato architettonico dei vani sottotetti



particolare soffitta adibita a camera da letto



particolare soffitta adibita a camera da letto



particolare soffitta adibita a bagno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: quelle riferite alla destinazione dei vani del sottotetto (normativa di riferimento: L 78/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura del modello DOCFA : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA JACOPO LINUSSIO 35 I. 6, FRAZIONE LAUZACCO (SEDE COMUNALE)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PAVIA DI UDINE via Jacopo Linussio 35 i. 6, frazione Lauzacco (sede comunale), della superficie commerciale di **129,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile con destinazione abitativa, inserito in contesto residenziale, costituito da un corpo di fabbrica eretto agli inizi degli anni 2000 in zona periferica dell'abitato di Lauzacco (sede comunale). Il condominio appare ancora in buone condizioni di manutenzione e con un'architettura di facciata di gradevole aspetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo , interno sei, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1089 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA n. 19/P Interno 6, piano: Piano S1-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2001 Pratica n. 438536 in atti dal 24/12/2001 COSTITUZIONE (n. 4275.1/2001)
Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico catastali in atti: per tre lati distacchi condominiali e per un lato con BCNC (vano scala condominiale sub. 2) ed altra proprietà sub. 8, per la cantina per due lati distacchi condominiali (corridoio comune BCNC sub. 2) ed altra proprietà sub. 7

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



particolare prospetto nord



particolare prospetto nord-ovest



particolare prospetto sud-ovest



particolare accesso alle autorimesse

DESCRIZIONE DELLA ZONA

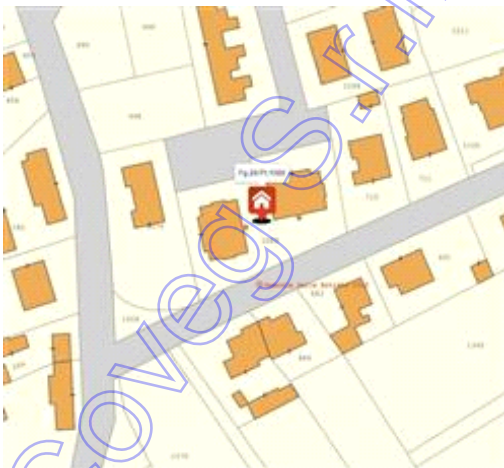
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



inserimento stradale



particolare della mappa catastale



vista di via Jacopo Linussio

SERVIZI
municipio

al di sopra della

| | | |
|-------------------------------------------|-------------------------|------------|
| negozi al dettaglio | media | |
| | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: | | |
| livello di piano: | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| servizi: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano primo (secondo fuori terra) e si accede su ballatoio comune della palazzina che prospetta sulla via Jacopo Linussio da cui si accede dal civico 35. La configurazione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare a rettangolo con delle partizioni interne che suddividono i seguenti vani: soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto e bagno; a mezzo di una scala interna si accede al piano sottotetto ove si trovano (come specificato nei paragrafi precedenti) due camere da letto ed un bagno; al piano interrato afferisce una cantina.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| <i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura meccanica. con apriporta elettrico | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>infissi esterni:</i> a due ante realizzati in legno-alluminio. completi di vetrocamera | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di cemento | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco per esterni , il rivestimento è realizzato in pittura | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica nella zona giorno e parquetto nelle camere da letto | al di sopra della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in del tipo blindato | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> cassonetto coprirullo realizzate in avvolgibili in pvc | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in tutta l'unità immobiliare realizzato in intonaco per interno con idropittura | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| <i>scale:</i> centrale con rivestimento in in piastrelle | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

Degli Impianti:

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| <i>condizionamento:</i> unità motocondensante con alimentazione a elettrica con diffusori in split interno conformità: non è stato reperito il libretto | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|

di manutenzione

elettrico: sottotraccia , la tensione è di bassa tensione conformità: come da dichiarazioni di conformità allegate alla domanda di agibilità

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in acciaio posti in tutti i vani conformità: non conforme. la caldaia non è più in essere in quanto rotta e sostituita da un boiler elettrico per la sola produzione dell'acqua calda sanitaria, allo stato attuale l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in laterocemento

strutture verticali: costruite in travi e pilastri in cls armato

copertura: a due falde costruita in puntoni in legno

solai: primo solaio del tipo predalle e secondo impalcato in laterocemento

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

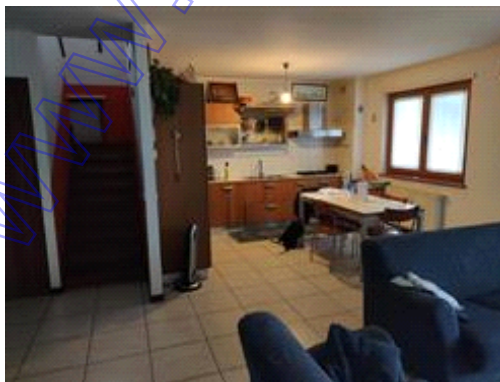
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

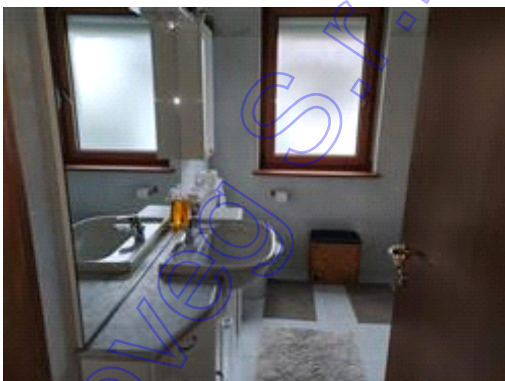
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



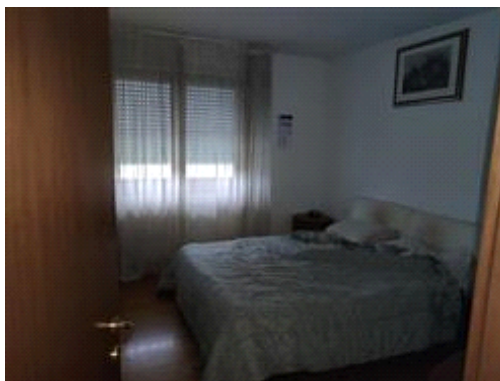
particolare soggiorno



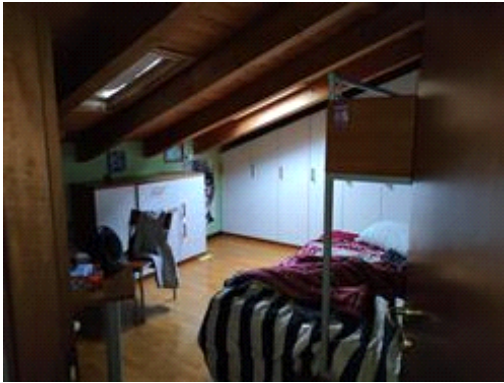
particolare pranzo



particolare bagno



particolare camera da letto



particolare soffitta



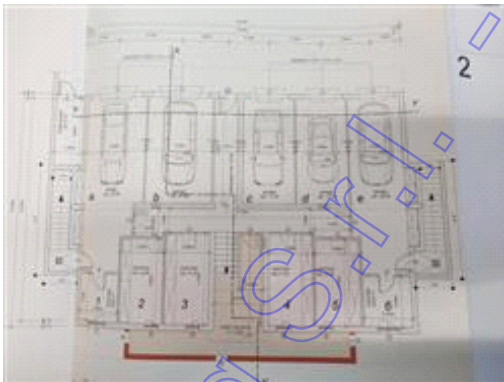
particolare bagno soffitta

CONSISTENZA:

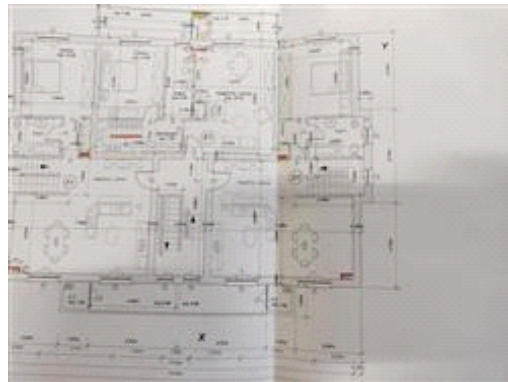
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

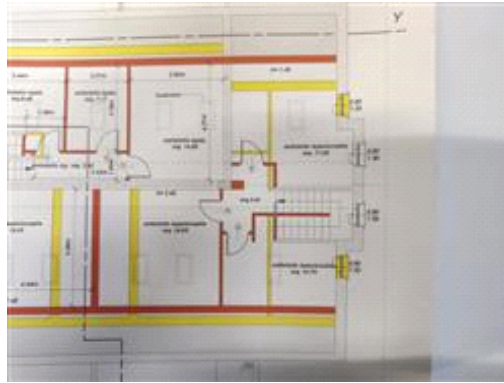
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento piano primo | 74,50 | x | 100 % | = | 74,50 |
| piano sottotetto | 50,20 | x | 100 % | = | 50,20 |
| terrazzo | 8,20 | x | 25 % | = | 2,05 |
| cantina | 11,50 | x | 25 % | = | 2,88 |
| Totale: | 144,40 | | | | 129,63 |



elaborato architettonico - piano interrato



elaborato architettonico - piano primo



elaborato architettonico - piano sottotetto

ACCESSORI:

box singolo, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1089 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 38,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PALMANOVA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/12/2001 Pratica n. 438536 in atti dal 24/12/2001 COSTITUZIONE (n. 4275.1/2001)
Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico catastali in atti: per un lato distacco condominiale e con BCNC vano scala condominiale sub. 2) ed altre proprietà subb. 18 e 20

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|--------------|---------|--------------|
| box auto | 20,00 | x 100 % | = 20,00 |
| Totale: | 20,00 | | 20,00 |



particolare box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV

edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **138.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 138.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 138.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Pavia di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | appartamento | 129,63 | 20,00 | 138.000,00 | 138.000,00 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| | 138.000,00 € | 138.000,00 € |
|--|--------------|--------------|

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 9.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 32.250,00

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: € 1.541,65

Riduzione per arrotondamento: € 208,35

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 95.000,00

data 23/12/2022

il tecnico incaricato
ing. Raniero Battista BROSOLO

Coveg S.r.l. - WWW.INGUAGNINE.IT