



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 143/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DR. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Ugolina Toma**

CF:TMOGLN68D61L195Z

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11

telefono: 043341261

fax: 043341261

email: ugotinoma13@gmail.com

PEC: ugotina.toma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TARCENTO via Olinto Marinelli 1, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di uno stabile signorile e ben mantenuto nel centro storico di Tarcento.

L'immobile è dotato di ascensore che dal piano terra raggiunge tutti i piani fuori terra. Lo scantinato è raggiungibile solamente dalle scale interne.

Le struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamenti in mattoni forati

I solai sono in altero-cemento e le scale interne sono in cemento armato.

Il tetto è in arcarecci di legno con copertura in laterizio

I rivestimenti delle scale e dell'ingresso da piano terra al terzo piano sono in marmo. Le scale dello scantinato hanno le pedate in piastrella e le alzate in marmo.

Il portone dell'ingresso comune è in vetro e alluminio. I serramenti delle finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro

Lo stabile e l'appartamento è dotato di impianto citofonico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 586 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: viale Olinto Marinelli Piano S1-2-2, piano: S1-2, intestato a esecutati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1985.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,50 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>€ 100.225,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>

Data della valutazione:

24/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 **giudiziale**, stipulata il 07/03/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 169/2023 di repertorio, iscritta il 12/04/2023 a Udine ai nn. 8792/1067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 10000

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

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1769/2023 di repertorio, trascritta il 05/07/2023 a Udine ai nn. 16886/13167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.100,34

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.946,36

Millesimi condominiali: 133

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio

Ulteriori avvertenze:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

## **6. ATTUALE PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/1998), con atto stipulato il 19/06/2024 a firma di notaio Alberto Menazzi ai nn. 43320/140541 di repertorio, trascritto il 11/11/1998 a Udine ai nn. 25711/18421

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/1998), con atto stipulato il 19/06/2024 a firma di notaio Alberto Menazzi ai nn. 43320/140541 di repertorio, trascritto il 11/11/1998 a Udine ai nn. 25711/18421

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **61/83** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per lavori di Costruzione di alloggio, presentata il 23/06/1982 con il n. 19587 di protocollo, rilasciata il 02/11/1983 con il n. 61 di protocollo

Ricostruzione di un alloggio - Variante alla concessione edilizia dd 2.11.1983 N. **40/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, presentata il 07/02/1985 con il n. 2745 di protocollo, rilasciata il 15/07/1985 con il n. 40 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **210/97** e successive varianti, intestata a Condominio Residence Libertà, per lavori di costruzione di recinzione provvisoria in, presentata il 16/08/1997 con il n. 10551 di protocollo, rilasciata il 03/02/1998 con il n. 210 di protocollo

Condominio Residence Libertà N. **111/2000**, intestata a Condominio Residence Libertà, per lavori di posa portone passo carraio, presentata il 20/04/2000 con il n. prot 8133/10/11 di protocollo, rilasciata il 04/05/2000 con il n. 111 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera consiliare n.97 de 23/12/2011, l'immobile ricade in zona ART. 10. ZONA BP - DI COMPLETAMENTO DEI P.P. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RICOSTRUZIONE.. Norme tecniche di attuazione ed indici: A.0) Descrizione. 1. Le aree BP risultano costituite dalla molteplicità dei lotti, edificati o ineditati, compresi nei perimetri dei Piani Particolareggiati di ricostruzione Ppr, o ad essi limitrofi, ed inseriti nelle sub-aree di riferimento indicate in artografia. Per le aree BP comprese nei perimetri dei P.P.R. Ppr la normativa diverrà diviene vigente alla scadenza dei piani stessi. Per le aree BP limitrofe ai perimetri dei P.P.R. Ppr la normativa è immediatamente vigente A) Destinazioni d'uso. 1. Valgono le norme di cui all'art. 2, comma 2. 2. In caso di revoca di Prp Ppr previgente e in area contigua a Prp Ppr previgente le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) alberghiera e agricola agrituristica; b) artigianale di servizio; (soppressa); c) commerciale al minuto dettaglio; d) direzionale, eccetto dancing, discoteca e sale cinematografiche; e) opera di interesse collettivo servizi e attrezzature collettive; f) residenziale; g) servizi di interesse residenziale. 3. In caso di costituzione di attività nuova, mutamento d'uso o subentro ad attività cessata: è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio. B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) altezza: 1) in genere: 1.1) ove previsto indice di fabbricabilità fondiaria fino a  $m^3/m^2$  3: m 10; 1.2) ove previsto indice di fabbricabilità superiore a  $m^3/m^2$  3: m 13; 2) a distanza da confine inferiore a m 5: 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: 2.2.1) ove previsto indice di fabbricabilità fondiaria fino a  $m^3/m^2$  3: m 10; 2.2.2) ove previsto indice di fabbricabilità superiore a  $m^3/m^2$  3: m È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione

tipologica di coperture contigue. E' ammessa comunque la sopraelevazione fino a m 1 oltre l'altezza esistente per adeguamento dell'altezza interna di piani esistenti, senza aumento del numero di piani; b) distanza da confine: 1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5; 3) in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine: m 0; 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0; c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10; d) distanza da strada: 1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2) statale: m 10, o pari a esistente; e) indice di fabbricabilità fondiaria: previsto come numeratore in zonizzazione, o pari a esistente + 150 m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale o 50 m<sup>3</sup> per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori; f) rapporto di copertura: previsto come denominatore in zonizzazione, o pari a esistente + 75 m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale; g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento superiore a m<sup>3</sup> 125 con aumento di superficie utile, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori; 2) di relazione: 2.1) per opera alberghiera o agricola agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) di Su artigianale: 10%; (soppresso); 2.3) di Sv commerciale al minuto dettaglio: 2.3.1) in genere: 60%; 2.3.2) per esercizio di Sv superiore a m<sup>2</sup> 400, per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento: 200% 150%; 2.4) di Su direzionale: 30%; 2.5) di Su di interesse collettivo servizi e attrezzature collettive: 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%; 2.5.2) per recupero: 40%; 2.6) per residenza: 2 posti auto per ogni unità immobiliare residenziale; 2.7) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%; h) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m<sup>2</sup> 1.500, o pari a esistente. C) Disposizioni particolari. (1. stralciato) 1. (Soppresso). 2. In caso di revoca di Prp previgente e in area contigua a Prp previgente il Comune può richiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento. 3. La copertura di edificio per servizi ed accessori è realizzata con pendenza minima pari a quella dell'edificio principale, o compresa tra 30% e 45%. 4. Sottozona BP-p1 di completamento all'interno dei perimetri dei P.P. di ricostruzione Ppr, costituita dai lotti risultanti liberi ed inedificati alla data scadenza del P.P.R. Ppr. La sottozona BP-p1 risulta costituita dai lotti risultanti liberi ed inedificati alla data scadenza del P.P.R. Ppr ed è posta in posizione definita strategica per l'assetto urbanistico e l'organizzazione edilizia del Centro di Tarcento. L'immobile da edificare nell'area medesima dovrà rispettare rispetta le seguenti prescrizioni vincolanti: a) essere allineato allineamento con gli edifici esistenti sul viale Marinelli sia per quanto attiene il fronte principale che per quello retrostante. Da quest'ultimo fronte potranno possedere "debordare" unicamente limitate porzioni atte ad ospitare i vani tecnici (scale ed ascensore); b) essere realizzato realizzazione in aderenza agli edifici esistenti e potrà essere allineato possibilità di allineamento con la viabilità pedonale di previsione sul lato opposto. Gli indici urbanistici massimi ammessi sono quelli indicati in cartografia sulla subarea di appartenenza del lotto con la seguente graficizzazione: Indice di fabbricabilità fondiario (If) Rapporto di copertura (Qf) I parametri edilizi sono quelli previsti per le sottozone B1 e B2, salvo l'altezza massima che risulta così definita: per If maggiore a mc/mq m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3,00: ml. m13,00. 5. Sottozona BP-p2 di completamento all'interno dei perimetri dei P.P. di ricostruzione, costituita da edifici produttivi e dai relativi manufatti collegati, da recuperarsi poiché costituiscono pregio storico, testimoniale ed architettonico del passato di Tarcento. E' consentito il recupero degli edifici produttivi e dei relativi manufatti collegati (ciminiera) poiché costituiscono pregio storico, testimoniale ed architettonico del passato di Tarcento. L'unico intervento edilizio consentito è volto al recupero ed alla conservazione tipologica degli immobili compresi nell'intervento indicato con il mantenimento delle caratteristiche, aspetto e della destinazione per il pregio storico e testimoniale rappresentato. Poiché l'intervento di conservazione tipologica dovrà essere effettuato salvaguardando le caratteristiche storiche rappresentate dall'immobile (ed il recupero di tutti gli elementi tradizionali), saranno ammessi: 1) a)

finiture Finiture esterne delle murature: intonaco civile con pitture ai silicati con colori pastello o di tipo antico.; 2) b) coperture Coperture: 1) a falde con pendenza dal 30% al 40% e direzione di colmo parallela al lato lungo del muro di facciata con manto di copertura in cotto (coppi) tradizionale; 2) conservazione della struttura lignea di copertura; 3) sostituzione con altra struttura lignea.; 3) c) facciate Facciate: 1) l'eliminazione, la creazione o la modifica dei fori esistenti, come pure le partiture di facciata, saranno oggetto di sono soggette a parere preventivo da parte degli organi competenti dell'AC del Comune su presentazione di progetto inserito nel contesto degli edifici contigui .; 2) i serramenti e gli oscuri, del tipo a scuretto, saranno sono realizzati in legno a vista o tinteggiati con integgiatura uguale per tutti i serramenti di uno stesso fabbricato anche se composto da più proprietà.; 4) d) poggiali Poggiali: i parapetti saranno sono realizzati in legno a vista o in ferro lavorato.; 5) e) grondaie Grondaie e pluviali: in lamiera di rame o preverniciata a sezione circolare.; 6) f) torrette Torrette da camino: la tipologia da usare è quella di tipo tradizionale; 7) g) proporzioni Proporzioni delle aperture: 1) finestre: larghezza max 1,10 massima: m 1,10, rapporto h/l: 1.3/1.6 (0.7/1.0 altezza / larghezza: 1,3 - 1,6 (0,7 - 1,0 per le soffitte); 2) vetrine: del tipo a finestra (non facenti vano unico con la porta) o a porta. Fori di facciata con dimensioni diverse da quelle indicate dovranno essere sono ad esse ricondotti.; 8) h) riquadri Riquadri di finestre, portoni, androni: qualora la facciata presenti dei riquadri in pietra è fatto obbligo di mantenerli (è ammessa la sostituzione in caso di deterioramento). 6. Per l'area BP-H nel capoluogo lungo viale Matteotti perimetrata con asterischi e distinta con asterisco (\*) valgono le seguenti norme specifiche: a) l'edificazione è predisposta per L'edificazione dovrà essere predisposta alla localizzazione di attività commerciali al dettaglio di media distribuzione e relativi spazi di deposito e magazzino.; b) a A servizio dell'attività commerciale devono essere sono previsti adeguati parcheggi: ? 1) stanziali: Stanziali, nella misura minima di un posto macchina per ogni due addetti; ? 2) di relazione: Di relazione, nella misura minima del 200% 150% della superficie di vendita. Tali parcheggi vanno reperiti nell'area di pertinenza dell'insediamento commerciale, ovvero in caso di necessità in apposita "area per parcheggi" posta ad una distanza dallo stesso non superiore a ml. m 200. La viabilità di servizio all'insediamento dovrà essere è prevista a senso unico con accesso e uscita disgiunti tra viale Matteotti e via Dante.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti sono staccati e pertanto non è stato possibile verificare il funzionameto dell'impianto elettrico e idrico sanitario. A prima vista però sembra che siano perfettamente funzionati

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TARCENTO VIA OLINTO MARINELLI 1, QUARTIERE CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TARENTO via Olinto Marinelli 1, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di uno stabile signorile e ben mantenuto nel centro storico di Tarcento.

L'immobile è dotato di ascensore che dal piano terra raggiunge tutti i piani fuori terra. Lo scantinato è raggiungibile solamente dalle scale interne.

Le struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamenti in mattoni forati

I solai sono in altero-cemento e ls cale interne sono incemeto armato.

Il tetto è in arcarecci di legno con copertura in laterizio

I rivestimenti delle scale e dell'ingresso da piano terra al terzo piano sono in marmo. Le scale dello scantinato hanno le pedate in piastrella e le alzate in marmo.

Il portone dell'ingresso comune è in vetro e alluminio I serramenti delle finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro

Lo stabile e l'appartamento è dotato di impianto citofonico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 586 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: viale Olinto Marinelli Piano S1-2-2, piano: S1-2, intestato a esecutati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1985.



*Ingresso condominio con portone in vetro e alluminio*



*scale per accedere ai piani*





*scale scantinato*



*ingresso e ascensore*



*serramenti*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli, Tricesimo, Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Tricesimo- Gemona del Friuli.



SERVIZI

farmacie  
 municipio  
 negozi al dettaglio  
 scuola per l'infanzia  
 spazi verde



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km Artegnà  
 autostrada distante 20 km Gemona



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione non è presente, pertanto, ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G anche se si ritiene che l'appartamento possa ottenere sicuramente almeno due o tre classi in più

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet in legno

*portone di ingresso:* semi blindato realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: spioncino grandangolo

*protezioni infissi esterni:* scuretti realizzate in legno

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio  
*gas:* caldaia con alimentazione a Gas metano

buono



nella media



nella media



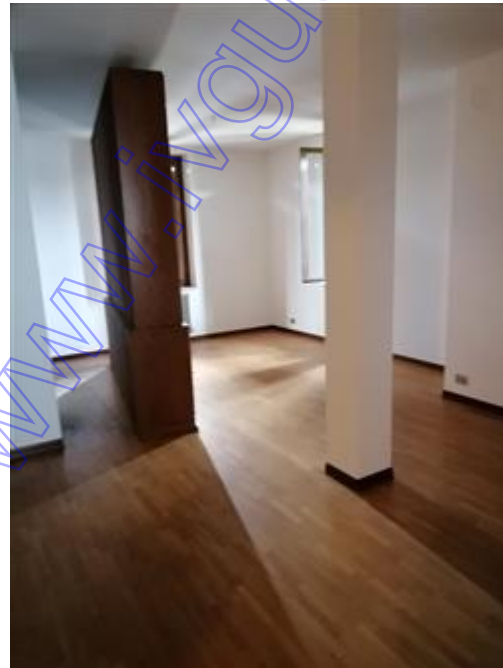
nella media



nella media



Portone d'ingresso



pavimento soggiorno

Coveg S.r.l.

www.inguinone.it



bagno



caldaia in cucina



bagnetto di servizio



cantina

CLASSE ENERGETICA:



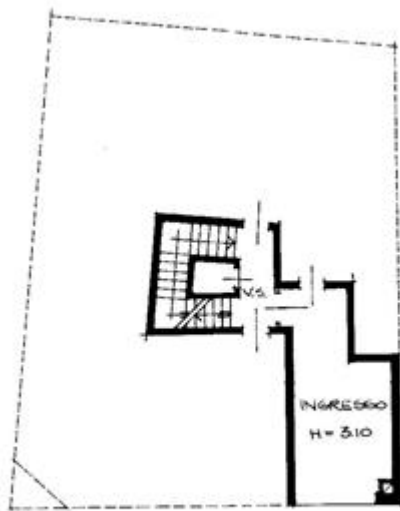
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno, cucina e camere	85,00	x	100 %	=	85,00
bagno, corridoi e servizi	25,00	x	70 %	=	17,50
cantina	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>105,50</b>



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SCANTINATO

*cantina*



PIANTA PIANO SECONDO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,50 x 950,00 = **100.225,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.225,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.225,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tarcento, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

## 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	105,50	0,00	100.225,00	100.225,00
				<b>100.225,00 €</b>	<b>100.225,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile è pignorato per l'intera quota

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: **€. 100.225,00****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: **€. 25.056,25**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: **€. 2.946,36**Riduzione per arrotondamento: **€. 2.222,39****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 24/06/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Ugolina Toma