



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom.Michele Olivo

CF:LVOMHL70E20L483K

con studio in UDINE (UD) VIALE LEONARDO DA VINCI 129

telefono: 0432541759

fax: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a BASILIANO Via Montenero 16 interno 10, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **205,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda una villetta a schiera situata nella periferia del paese di Orgnano di Basiliano e posta al centro di una trifamiliare collocata su due livelli, piano terra e primo, oltre alle pertinenze esclusive composte da giardini posti sia sul fronte principale sia su quello posteriore, in quest'ultimo si trova anche un posto auto. L'accesso avviene dalla strada privata (mapp.702) comune anche alle altre n.5 ville a schiera che si innesta alla strada pubblica, la strada privata è senza uscita e nella parte terminale presenta un'area per la manovra e sosta delle auto. L'accesso pedonale alla proprietà si ha attraverso un cancello metallico di fronte all'abitazione, mentre per quello carroia un cancello automatizzato sempre in metallo, posto non lontano da quello pedonale, immette nel giardino e quindi nel portico passante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 10, ha un'altezza interna di PT 2,60 - P1 3,26. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 742 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero, 16/10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.702 strada comune, mapp.743, mapp.837, mapp.706, mapp.741 del F.45 di Basiliano, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B strada comune a BASILIANO Via Montenero 16 interno 10, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **913,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una strada privata senza uscita, a servizio delle n.6 villette a schiera e nella parte terminale presenta uno slargo per la manovra e l'inversione di marcia nonché alcuni parcheggi comuni. La strada, che si presenta totalmente asfaltata con caditoie per la raccolta dell'acqua meteorica, marciapiedi, pali d'illuminazione, ecc. costituisce, di fatto, pertinenza della villetta per la quota indivisa di 1/6 per l'accesso e regresso comune dalla pubblica via Montenero.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 702 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 913 mq, indirizzo catastale: Via Montenero, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.705, mapp.704, mapp.703, mapp.894, mapp.743, mapp.742, mapp.741, strada comunale del F.45 di Basiliano, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.118,55 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 187.033,19 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 140.000,00 |
| Data della valutazione: | 11/06/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutti i patti ed obblighi contenuti e richiamati nell'atto ricevuto dal notaio Conte di Udine il 24/01/2001 (rep. n.8785), registrato a Udine il 13/02/2001 al n.1321 ed ivi trascritto il 30/01/2001 ai nn.2843/2093, tra i quali, in particolare: la precisazione che gli appezzamenti di terreno originari (F.45, p.lle nn. 14 e 578) sono gravati da servitù apparenti di attraversamento di adduttrice principale dell'acquedotto del Friuli Centrale e da servitù di elettrodotto per alimentazione della cabina di trasformazione per la fornitura elettrica del paese di Orgnano; tale servitù, originariamente esercitata in forma aerea, è stata interrata e viene esercitata sulla porzione di aree adibita a strada comune di accesso censita al F.45 con la p.lla n.702; - la manutenzione di tale strada comune di accesso con anche gli impianti comuni ivi esistenti, tra cui l'impianto di illuminazione, saranno a carico dei proprietari dei fabbricati insistenti sulle aree riportate al F.45 con le p.lle nn.703, 704, 705, 741, 742 e 743 in ragione della quota indivisa di 1/6 per ciascuno di essi. È altresì vietata la sosta lungo l'appezzamento di terreno adibito a strada comune di accesso nel tratto prospiciente l'accesso carraio dei fabbricati insistenti sulle aree riportate al F.45 con le p.lle nn. 703, 704, 705, 741, 742 e 743.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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 03/07/2014 a firma di atto giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 251/2014 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Udine ai nn. 22751/3651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 1059,01.

Importo capitale: € 2118,02.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 45, sub 66.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2007 a firma di notaio dott.R. Riccioni ai nn. 104357/16556 di repertorio, iscritta il 28/06/2007 a Udine ai nn. 21942/4931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 410.000.000.

Importo capitale: € 205.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2013 a firma di atto giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 252/2013 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Udine ai nn. 22752/3652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 2.757,34.

Importo capitale: € 5.514,68.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 45, sub 66.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/12/2014 a firma di atto giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 401/2014 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Udine ai nn. 22753/3653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 1.800.

Importo capitale: € 3.600.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 45, sub 66.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/03/2016 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1200/11516 di repertorio, iscritta il 11/03/2016 a Udine ai nn. 5879/864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 22.189,83.

Importo capitale: € 44.379,66.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742; Tricesimo F.7 n.192 sub 66, sub 45.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/06/2016 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1425/11516 di repertorio, iscritta il 24/06/2016 a Udine ai nn. 15326/2435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 25.572,04.

Importo capitale: € 51.144,08.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 66, sub 45.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 279/2023 di repertorio, trascritta il 08/03/2023 a Udine ai nn. 5515/4305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742; Tricesimo F.7 n.192 sub 66, sub 45.

pignoramento, stipulata il 30/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1220/2024 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Udine ai nn. 10491/8206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.702 per la quota di 1/6;

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: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: | €. 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Non è stata riferita la presenza di amministrazione condominiale.

Non sono state rinvenute cause civili in corso a carico del debitore e riferite ai beni in esecuzione, la ricerca è stata effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine a novembre 2023.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, 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, 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 non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

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, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno 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 professionale, 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 precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà mapp.742; 1/6 proprietà mapp.702, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di notaio R. Riccioni ai nn. 104356/16555 di repertorio, trascritto il 28/06/2007 a Udine ai nn. 21941/13420.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742, 702.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 24/01/2001 a firma di notaio F. Conte ai nn. 8785 di repertorio, trascritto il 30/01/2001 a Udine ai nn. 2844/2094.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.578 (ora F.45 n.742, 702)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 24/01/2001 a firma di notaio F. Conte ai nn. 8785 di repertorio, trascritto il 30/01/2001 a Udine ai nn. 2843/2093.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.14 (ora F.45 n.742, 702)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C/2002/046 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione complesso residenziale composto da due blocchi di tre villette a schiera ciascuno, presentata il 02/08/2002 con il n. prot.n.10891 di protocollo, rilasciata il 03/12/2002 con il

n. prot.n.10891 di protocollo, agibilità del 06/09/2012 con il n. 161/12 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742.

Denuncia di Inizio Attività **N. D/2004/155** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C/2002/046 dd.03/12/2002, presentata il 07/12/2004 con il n. prot.n.16505 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742.

Concessione edilizia di variante finale **N. C/2006/056** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C/2002/046 dd.03/12/2002, presentata il 11/08/2006 con il n. prot.n.11592 di protocollo, rilasciata il 15/09/2006 con il n. prot.n.11592 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742, 702.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa catastale di riferimento - Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742, 702.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. del Comune di Basiliano.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742, 702.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742, 702.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione - Basiliano F.45 n.742.

BENI IN BASILIANO VIA MONTENERO 16 INTERNO 10, FRAZIONE ORGNANO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a BASILIANO Via Montenero 16 interno 10, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **205,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda una villetta a schiera situata nella periferia del paese di Orgnano di Basiliano e posta al centro di una trifamiliare collocata su due livelli, piano terra e primo, oltre alle pertinenze esclusive composte da giardini posti sia sul fronte principale sia su quello posteriore, in quest'ultimo si trova anche un posto auto. L'accesso avviene dalla strada privata (mapp.702) comune anche alle altre n.5 ville a schiera che si innesta alla strada pubblica, la strada privata è senza uscita e nella parte terminale presenza un'area per la manovra e sosta delle auto. L'accesso pedonale alla proprietà si ha attraverso un cancello metallico di fronte all'abitazione, mentre per quello carroia un cancello automatizzato sempre in metallo, posto non lontano da quello pedonale, immette nel giardino e quindi nel portico passante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 10, ha un'altezza interna di PT 2,60 - P1 3,26. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 742 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero, 16/10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario: mapp.702 strada comune, mapp.743, mapp.837, mapp.706, mapp.741 del F.45 di Basiliano, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

*fronte principale**fronte posteriore*



giardino posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono capoluogo, Basiliano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



corografia dei luoghi - fonte Google maps



vista proprietà dalla strada comune

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- scuola elementare
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 10 km casello di Udine-Sud
- tangenziale distante 9 km



QUALITÀ E RAPING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta è così distribuita: al piano terra zona giorno con ingresso-soggiorno, stanza-studio, cucina aperta, sottoscala, w.c., lavanderia; zona notte con disimpegno, bagno e una camera. Attraverso una rampa di scale interna rivestita in legno, si accede al primo piano dove si trova la zona notte con un disimpegno, il bagno, tre camere da letto di cui una dotata di terrazzino. Come già riferito, all'esterno sono presenti due porzioni a verde con un portico passante, il posto auto è stato previsto nel progetto edilizio nel giardino posteriore.

Nota: viene riferito dal proprietario che nell'angolo Nord-Est del vano scale, tra il soffitto e la parete perimetrale, a seguito del forte evento atmosferico del luglio 2023 è avvenuta un infiltrazione di umidità attraverso la copertura che ha causato un ammaloramento a livello della parete in prossimità del solaio di sottotetto a vista sul vano scale. Inoltre, si sono riscontrate tracce di umidità anche sotto la soglia della finestra nella camera posta a Nord-Est. Le problematiche sono risolvibili con una adeguata e puntuale manutenzione.

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in a pavimento con radiatori del tipo scalda-salviette nei bagni conformità: non rilevabile. La centralina è collocata nella lavanderia.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica. presente altresì impianto di irrigazione del giardino ma non funzionante.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. presente salvavita

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

condizionamento: raffrescamento con alimentazione a elettrico con diffusori in n.2 split, uno zona giorno, l'altro reparto notte conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: linea domestica la reti di smaltimento è realizzata in acque chiare/scure con recapito in pubblico conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: gas-metano per uso domestico con alimentazione a pubblica conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

antifurto: volumetrico; il combinatore telefonico è non presente conformità: non rilevabile. viene riferito che attualmente non è funzionante.

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera e zanzariere, oscuro con scuretti

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in latero-cemento con coibentazione in interna alla muratura, il

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento è realizzato in intonacato e tinteggiato

pavimentazione interna: realizzata in reparto giorno PT in piastrelle di ceramica, reparto notte P1 palchetti in legno tranne nel bagno in piastrelle

Delle Strutture:

solai: latero-cemento e legno. solaio interpiano in latero-cemento, di copertura in legno stratificato.

strutture verticali: costruite in latero-cemento con struttura portante in pilastri e/o setti c.a.

nella media 

nella media 

nella media 



ingresso-soggiorno



cucina



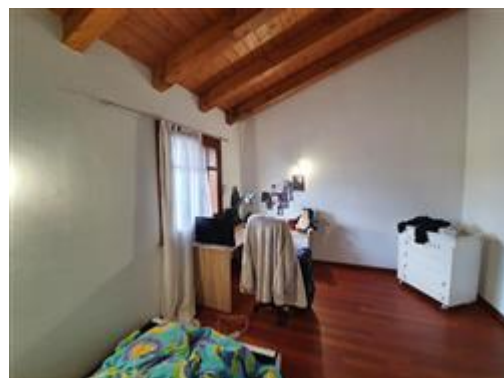
w.c.



camera matrimoniale



bagno



camera singola

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| piano terra | 85,00 | x | 100 % | = | 85,00 |
| piano primo | 73,00 | x | 100 % | = | 73,00 |
| portici | 37,00 | x | 35 % | = | 12,95 |
| terrazza P1 | 4,00 | x | 25 % | = | 1,00 |
| giardini | 336,00 | x | 10 % | | 33,60 |
| Totale: | 535,00 | | | | 205,55 |



Mappa catastale e Google maps



stralcio planimetria catastale PT con giardini



stralcio planimetria catastale PT



stralcio planimetria catastale P1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: agenzia Sirio

Descrizione: villa a schiera di testa del 2010, zona giorno con cucina, soggiorno, al piano primo 3 camere, 2 terrazze, 3 bagni, giardino 300 mq. classe APE "G".

Indirizzo: zona centrale Pozzuolo del Friuli

Superfici principali e secondarie: 218

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 1.353,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 1.217,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: agenzia A&C srls

Descrizione: villa bifamiliare costruita nel 2009 con ingresso, cucina, soggiorno, 2 bagni, 3 camere, porticato, giardino. Classe APE "A".

Indirizzo: via Silvio Pellico, Vissandone di Basiliano

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 1.446,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - Anno 2023 - Semestre 2 (31/12/2023)

Domanda: Tipologia prevalente: Ville e Villini

Offerta: Ville e Villini

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

FIAIP Udine - zona Basiliano (15/06/2024)

Domanda: ottime condizioni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia Entrate: periodo 12/2019 cat.A/7 v.9,5 + C/6 € 185.000; periodo 11/2021 cat.A/3 mq 129 € 135.000;

Valore minimo: 135.000,00

Valore massimo: 185.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - listini prezzi rilevati da borsini immobiliari degli agenti immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e specialmente proposte di vendita da mediatori immobiliari o privati (asking price), si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Lo scrivente ha rintracciato i seguenti comparabili per beni similari a quello oggetto di stima tra le proposte di vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma - marzo 2024 - il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti si attesta tra 8% / 10% con un tempo di attesa di vendita medio per abitazioni usate di circa 3/6 mesi.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 265.500,00 | 243.000,00 |
| Consistenza | 205,55 | 218,00 | 168,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.353,21 | 1.607,14 |
| esposizione | 6,00 | 6,00 | 7,00 |
| luminosità | 5,00 | 6,00 | 7,00 |
| panoramicità | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| impianti | 6,00 | 6,00 | 7,00 |
| stato di manutenzione | 5,00 | 7,00 | 7,00 |
| servizi igienici | 6,00 | 7,00 | 7,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 221,25 | 202,50 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.217,89 | 1.217,89 |
| esposizione | 4 % | 10.620,00 | 9.720,00 |
| luminosità | 5 % | 13.275,00 | 12.150,00 |
| panoramicità | 3 % | 7.965,00 | 7.290,00 |
| impianti | 7 % | 18.585,00 | 17.010,00 |
| stato di manutenzione | 8 % | 21.240,00 | 19.440,00 |
| servizi igienici | 5 % | 13.275,00 | 12.150,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|---------------|---------------|
| Prezzo | 265.500,00 | 243.000,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo unitario | -15.162,73 | 45.731,77 |
| esposizione | 0,00 | -9.720,00 |
| luminosità | -13.275,00 | -24.300,00 |
| panoramicità | 0,00 | 0,00 |
| impianti | 0,00 | -17.010,00 |
| stato di manutenzione | -42.480,00 | -38.880,00 |
| servizi igienici | -13.275,00 | -12.150,00 |
| Prezzo corretto | 181.307,27 | 186.671,77 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **183.989,52**
 Divergenza: 2,87% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 205,55 x 895,11 = **183.989,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.989,86**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.989,86**

BENI IN BASILIANO VIA MONTENERO 16 INTERNO 10, FRAZIONE ORGNANO

STRADA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

strada comune a BASILIANO Via Montenero 16 interno 10, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **913,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una strada privata senza uscita, a servizio delle n.6 villette a schiera e nella parte terminale presenta uno slargo per la manovra e l'inversione di marcia nonché alcuni parcheggi comuni. La strada, che si presenta totalmente asfaltata con caditoie per la raccolta dell'acqua meteorica, marciapiedi, pali d'illuminazione, ecc. costituisce, di fatto, pertinenza della villetta per la quota indivisa di 1/6 per l'accesso e regresso comune dalla pubblica via Montenero.

Identificazione catastale:

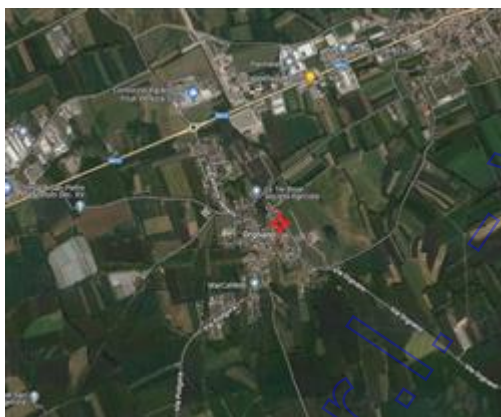
- foglio 45 particella 702 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 913 mq, indirizzo catastale: Via Montenero, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: in senso orario: mapp.705, mapp.704, mapp.703, mapp.894, mapp.743, mapp.742, mapp.741, strada comunale del F.45 di Basiliano, salvo se altri.



stralcio della vigente mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono capoluogo, Basiliano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



corografia dei luoghi - fonte Google maps



vista proprietà dalla strada comune

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- scuola elementare
- centro sportivo

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 10 km casello di Udine-Sud
- tangenziale distante 9 km

- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- impianti tecnici:

- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista verso l'uscita sulla pubblica via della strada comune del complesso a schiera

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno strada comune | 913,00 | x | 100 % | = | 913,00 |
| Totale: | 913,00 | | | | 913,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo in quanto la strada comune è legata alle proprietà limitrofe - villette a schiera - che costituiscono, come già ampiamente riferito, un bene unico in quanto legati dall'accesso alle distinte proprietà e dagli impianti presenti nella strada (fognatura, illuminazione, ecc).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.043,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa con il metodo del Market Comparison Approach (MCA). Un procedimento di stima del prezzo di mercato di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto

di stima e un insieme di beni di confronto simili, di recente contrattazione e di prezzo noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto). L'MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di prezzi recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Basiliano (UD), agenzie: siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare FIAP, FIMAA, OMI, ed inoltre: Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | villetta a schiera centrale | 205,55 | 0,00 | 183.989,86 | 183.989,86 |
| B | strada comune | 913,00 | 0,00 | 18.260,00 | 3.043,33 |
| | | | | 202.249,86 € | 187.033,19 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero, quota 1/1 sull'abitazione oltre alla quota di 1/6 su strada comune, pertanto l'immobile non è comodamente divisibile.

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: €. 187.033,19

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: €. 46.758,30

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: €. 274,89

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 140.000,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TRICESIMO Piazza Mazzini 10/5, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima riguardano un mini-appartamento posto al piano seminterrato oltre ad una pertinenza quale posto auto scoperto situato al piano terra, il tutto all'interno del condominio "Residence Boschetti" composto da un unico edificio residenziale-commerciale-direzionale.

L'accesso alla proprietà condominiale, sia per quanto riguarda l'accesso pedonale sia per quello carroia, avviene dalla strada pubblica (piazza G.Mazzini) in un'ampio spazio di sosta per gli ospiti e di manovra comune. Verso Nord è altresì presente un'altro accesso carroia ma dotato di cancello automatico scorrevole che immette in un'area recintata e dedicata ai posti auto di proprietà esclusiva. L'accesso al fabbricato, invece, avviene attraverso distinte porte condominiali dei relativi vani scale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 5, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 192 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Piazza G. Mazzini, 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: strada pubblica, parti comuni sub 61, u.i.u. sub 72, salvo se altri.
- foglio 7 particella 192 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Piazza G. Mazzini, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: posto auto sub 44, mapp.132, posto auto sub 45, parte comune sub 58, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 48,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.146,56 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 34.000,00 |
| Data della valutazione: | 11/06/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 31/05/2020, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 01/06/2020 a Udine ai nn. Serie 3 nr.3686 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3600,00.

Il contratto di locazione è pari ad € 300,00 al mese, ovvero € 3.600,00 all'anno. Vista la posizione, la tipologia commerciale di mini-appartamento dotato di posto auto scoperto in ambito condominiale, si ritiene che il prezzo della locazione rientra nella media delle locazioni della zona (OMI Agenzia Entrate, alloggio con p.auto da €/mq/mese 3,6 a 5,2 x mq 44 = €min 160 / €max 230) e pertanto si ritiene congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE RG n.16279 RP n.12044 del 31/05/2001 - Conservatoria di Udine - APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

Il "Residence Boschetti" insistente sull'area al F. 7 con le p.lle nn.192 e n.1150, di comune accordo è stato approvato il regolamento di condominio con annessa planimetria generale nonché le tabelle millesimali e dal giorno 22 maggio 2001, disciplineranno i rapporti tra i proprietari dell'indicato fabbricato in sostituzione del regolamento di condominio con annessa planimetria generale e tabelle millesimali allegati al citato atto per notaio Riccioni in data 27 marzo 2000 (rep. n.76.583), registrato a Udine in data 14/04/2000 al n.2772 ed ivi trascritto in data 28/03/2000 ai nn. 8417/6188. Oltre a quelle tali considerate per legge, costituiranno parte comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato, l'area scoperta contraddistinta con i "sub 58" e "sub 59" nella planimetria facente parte del regolamento di condominio nonché il marciapiede contraddistinto nella medesima planimetria con la particella n.1150; - costituiscono bene comune alle unità contraddistinte con i subalterni nn. 3, 6 e 15, il vano scale, l'ascensore, i corridoi ed il vano tecnico contraddistinti con il "sub 55" nella planimetria facente parte del regolamento di condominio allegato al presente atto; - costituiscono bene comune alle unità contraddistinte con i subalterni nn. 9, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 e 71 il vano scale, l'ascensore, i corridoi, i disimpegni, il vano tecnico e la corte contraddistinti con il "sub 61"; - costituisce bene comune alle unità contraddistinte con i subalterni 16, 17, 63 e 71 il corridoio comune contraddistinto con il "sub 62" nella planimetria facente parte del regolamento di condominio.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2007 a firma di notaio dott.R. Riccioni ai nn. 109900/19809 di repertorio, iscritta il 22/11/2011 a Udine ai nn. 30777/5138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 65.000.000.

Importo capitale: € 130.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Tricesimo F.7 n.192 sub 66, n.192 sub 45.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2014 a firma di atto giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 251/2014 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Udine ai nn. 22751/3651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 1059,01.

Importo capitale: € 2118,02.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 45, sub 66.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2013 a firma di atto giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 252/2013 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Udine ai nn. 22752/3652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 2.757,34.

Importo capitale: € 5.514,68.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 45, sub 66.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/12/2014 a firma di atto giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 401/2014 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Udine ai nn. 22753/3653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 1.800.

Importo capitale: € 3.600.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 45, sub 66.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/03/2016 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1200/11516 di repertorio, iscritta il 11/03/2016 a Udine ai nn. 5879/864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 22.189,83.

Importo capitale: € 44.379,66.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742; Tricesimo F.7 n.192 sub 66, sub 45.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/06/2016 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1425/11516 di repertorio, iscritta il 24/06/2016 a Udine ai nn. 15326/2435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 25.572,04.

Importo capitale: € 51.144,08.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742, n.702; Tricesimo F.7 n.192 sub 66, sub 45.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 279/2023 di repertorio, trascritta il 08/03/2023 a Udine ai nn. 5515/4305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Basiliano F.45 n.742; Tricesimo F.7 n.192 sub 66, sub 45.

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: **€. 350,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 78,31**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.073,55**

Millesimi condominiali: **non rintracciati**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla viene riferito dall'amministrazione di condominio

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del "Condominio Residence Boschetti" è Studio Soramel Srl – Via T. Deciani, 44 Udine – 0432 204909 email: studiosoramel@gmail.com

Non sono state rinvenute cause civili in corso a carico del debitore e riferite ai beni in esecuzione, la ricerca è stata effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine a novembre 2023.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, 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, 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 non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

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, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno 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 professionale, 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 precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2000), con atto stipulato il 28/12/2000 a firma di notaio R. Riccioni ai nn. 80115/10295 di repertorio, trascritto il 04/01/2001 a Udine ai nn. 242/182.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia per cambio destinazione d'uso dell'ex Albergo Boschetti N. **00/051** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione da uffici ad abitazioni, presentata il 14/10/2000 con il n. 20651 di protocollo, rilasciata il 09/11/2000 con il n. pratica n.00/264 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66..

L'ex Albergo-Ristorante Boschetti risulta edificato e successivamente ampliato ante 01/09/1967 (costruzione nuovo albergo dd.01/3/1960 AE prot.n.807 dd.1/3/1960; AE prot.2731 dd.13/6/1961).

Concessione edilizia N. **99/022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 17/03/1999 con il n. 4416 di protocollo, rilasciata il 26/05/1999 con il n. pratica n.99/058 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66.

Concessione edilizia **N. 99/046** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 12/11/1999 con il n. 19021 di protocollo, rilasciata il 27/12/1999 con il n. pratica n.99/250 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66.

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA n.276/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla CE n.99/0046, presentata il 25/09/2003 con il n. prot.n.17959 di protocollo, agibilità del 22/12/2003 con il n. silenzio-assenso comunicazione prot.n.3599/4768 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66.

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA n.00/238**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla CE n.99/0046, presentata il 20/09/2000 con il n. prot.n.18627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66.

Denuncia di Inizio Attività **N. DIA n.01/295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla CE n.99/0046, presentata il 05/11/2001 con il n. prot.n.21100 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione - F.7 n.192 sub 45, sub 66.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa catastale - Agenzia Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN TRICESIMO PIAZZA MAZZINI 10/5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRICESIMO Piazza Mazzini 10/5, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima riguardano un mini-appartamento posto al piano seminterrato oltre ad una pertinenza quale posto auto scoperto situato al piano terra, il tutto all'interno del condominio "Residence Boschetti" composto da un unico edificio residenziale-commerciale-direzionale. L'accesso alla proprietà condominiale, sia per quanto riguarda l'accesso pedonale sia per quello carraio, avviene dalla strada pubblica (piazza G.Mazzini) in un'ampio spazio di sosta per gli ospiti e di manovra comune. Verso Nord è altresì presente un'altro accesso carraio ma dotato di cancello automatico scorrevole che immette in un'area recintata e dedicata ai posti auto di proprietà esclusiva. L'accesso al fabbricato, invece, avviene attraverso distinte porte condominiali dei relativi vani scale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 5, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 192 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Piazza G. Mazzini, 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario: strada pubblica, parti comuni sub 61, u.i.u. sub 72, salvo se altri.

- foglio 7 particella 192 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Piazza G. Mazzini, 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario: posto auto sub 44, mapp.132, posto auto sub 45, parte comune sub 58, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2003.



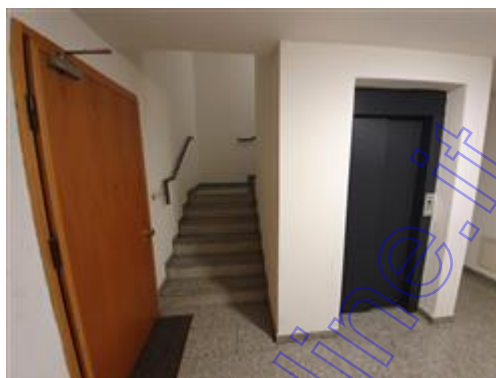
Vista dalla strada- fonte Google



vista del fronte principale



vista appartamento fronte posteriore



ingresso e vano scale comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



corografia dei luoghi - fonte Google maps



vista del fronte principale del "Residence Boschetti"

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- municipio
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- tangenziale distante 5 km
- autostrada distante 7 km casello di Udine-Nord



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:



| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è così distribuito: zona giorno soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno notte con bagno e una camera. L'accesso all'alloggio avviene dal fronte principale tramite il vano scale condominiale dotato anche di ascensore comune. Il posto auto scoperto si trova nell'area riservata a Nord ed è il secondo di destra dopo l'ingresso.

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>strutture verticali:</i> costruite in latero-cemento con struttura portante in pilastri e setti c.a. | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai:</i> latero-cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato. manutenzione ordinaria assente | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera, oscuro con scuretti. manutenzione ordinaria assente | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in latero-cemento con coibentazione in interna alla muratura, il rivestimento è realizzato in intonacato e tinteggiato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>fognatura:</i> linea domestica la reti di smaltimento è realizzata in acque chiare/scure con recapito in pubblico conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori metallici conformità: non rilevabile. La centralina è collocata nell'angolo cottura. | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. presente salvavita | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas:</i> gas-metano per uso domestico con alimentazione a pubblica conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



soggiorno-cucina



bagno



camera da letto



posto auto scoperto di proprietà

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

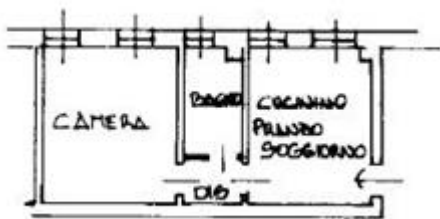
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| alloggio | 44,00 | x | 100 % | = | 44,00 |
| posto auto scoperto | 16,00 | x | 25 % | = | 4,00 |
| Totale: | 60,00 | | | | 48,00 |



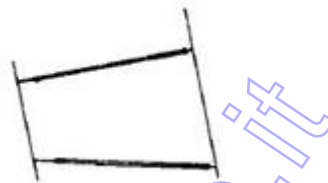
stralcio elaborato planimetrico catasto piano S1 - alloggio



stralcio elaborato planimetrico catasto piano T - posto auto



stralcio planimetria catastale alloggio sub 66



stralcio planimetria catastale p.auto sub 45



sovrapposizione mappa catastale-Googlemaps

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2024

Fonte di informazione: agenzia Tecnocasa

Descrizione: Bilocale al P1 con zona giorno open space composta da salotto e angolo cottura, camera matrimoniale e bagno, condominio anni '60.

Indirizzo: via Sant'Antonio 81, centro, Tricesimo

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 47.000,00 pari a 1.093,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 43.240,00 pari a 1.005,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE TRICESIMO S.R.L.

Descrizione: Bilocale al P2 : ingresso-soggiorno e sala da pranzo, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, condominio anni '80. Box auto mq 23.

Indirizzo: via XI Febbraio 44, centro, Tricesimo

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 11

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 87.400,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - Anno 2023 - Semestre 2 (31/12/2023)

Domanda: Tipologia prevalente: abitazioni civili - Tricesimo

Offerta: abitazioni tipo economico

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 1.000,00

FIAIP Udine - zona Tricesimo (15/06/2024)

Domanda: buono stato - abitabili

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia Entrate: periodo 04/2021 cat. A/2 mq 56 + C/6 mq 14 € 75.000; periodo 06/2022 cat. A/2 mq 50 + C/6 mq 19 € 80.000 (10/06/2024)

Valore minimo: 75.000,00

Valore massimo: 80.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - listini prezzi rilevati da borsini immobiliari degli agenti immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e specialmente proposte di vendita da mediatori immobiliari o privati (asking price), si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Lo scrivente ha rintracciato i seguenti comparabili per beni similari a quello oggetto di stima tra le proposte di vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma - marzo 2024 - il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti si attesta tra 8% / 10% con un tempo di attesa di vendita medio per abitazioni usate di circa 3/6 mesi.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 43.240,00 | 87.400,00 |
| Consistenza | 48,00 | 43,00 | 76,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 10,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.093,02 | 1.250,00 |
| esposizione | 5,00 | 5,00 | 6,00 |
| luminosità | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| panoramicità | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| impianti | 6,00 | 6,00 | 6,00 |

| | | | |
|-----------------------|------|------|------|
| stato di manutenzione | 5,00 | 6,00 | 6,00 |
| servizi igienici | 6,00 | 6,00 | 6,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 36,03 | 72,83 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.005,58 | 1.005,58 |
| esposizione | 4 % | 1.729,60 | 3.496,00 |
| luminosità | 5 % | 2.162,00 | 4.370,00 |
| panoramicità | 3 % | 1.297,20 | 2.622,00 |
| impianti | 7 % | 3.026,80 | 6.118,00 |
| stato di manutenzione | 8 % | 3.459,20 | 6.992,00 |
| servizi igienici | 5 % | 2.162,00 | 4.370,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Prezzo | | 43.240,00 | 87.400,00 |
| Data [mesi] | | 0,00 | 728,33 |
| Prezzo unitario | | 5.027,91 | -28.156,28 |
| esposizione | | 0,00 | -3.496,00 |
| luminosità | | 0,00 | 0,00 |
| panoramicità | | 0,00 | 0,00 |
| impianti | | 0,00 | 0,00 |
| stato di manutenzione | | -3.459,20 | -6.992,00 |
| servizi igienici | | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | | 44.808,71 | 49.484,05 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **47.146,38**

Divergenza: 9,45% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 982,22 = **47.146,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.146,56

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.146,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa con il metodo del Market Comparison Approach (MCA). Un procedimento di stima del prezzo di mercato di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, di recente contrattazione e di prezzo noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto). L'MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di prezzi recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco (UD), agenzie: siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare FIAP, OMI, ed inoltre: Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 48,00 | 0,00 | 47.146,56 | 47.146,56 |
| | | | | 47.146,56 € | 47.146,56 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero e l'immobile non è comodamente divisibile.

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:

€. 47.146,56

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: | €. 11.786,64 |
| 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: | €. 1.073,55 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 286,37 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 34.000,00 |

data 11/06/2024

il tecnico incaricato
Geom.Michele Olivo

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