



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024

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 25/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERZO DI AQUILEIA Via XX settembre 24, frazione San Martino, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima riguardano un appartamento posto al piano rialzato di due piani fuori terra di un fabbricato condominiale, oltre alle pertinenze costituite da due posti auto scoperti situati sull'area condominiale, il tutto all'interno della "Residenza la Luna". L'accesso all'area condominiale avviene dalla strada pubblica con un unico accesso pedonale e carroio. Lo stabile è suddiviso in due parti con distinti vani scale "scala A e B".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala B, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 11 partita tavolare 2384 c.t.1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE XX SETTEMBRE, 24/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 12 altra proprietà, sub 0 corte comune, sub 10 altra proprietà, vano scale comune; salvo se altri.
38/1000 i.p. di permanente comproprietà dalla p.c. 740/34 in P.T. 982 di q.C.C.
- C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 53 partita tavolare 2384 c.t.3°, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 0 corte comune, sub 54 posto auto, sub 52 posto auto; salvo se altri.
6/1000 i.p. di permanente comproprietà dalla p.c. 740/34 in P.T. 982 di q.C.C.
- C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 40 partita tavolare 2404 c.t.1°, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE XX SETTEMBRE n.24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 0 corte comune, sub 41 posto auto, sub 39 posto auto; salvo se altri.
6/1000 i.p. di permanente comproprietà dalla p.c. 740/34 in P.T. 982 di q.C.C.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

82,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.763,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.500,00
Data della valutazione:	27/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'appartamento ed i posti auto scoperti risultano liberi.

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:*

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 03/10/2003 a firma di notaio Suitner, intavolata il 21/10/2003 a Cervignano del F. G.N. 1739/03, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53..

In base all'atto di mutuo rep.53049 notaio Suitner e atto di quietanza di finanziamento dd.03.10.2003 rep.54742 stesso notaio, s'intavola diritto d'ipoteca a peso dei cc.tt.1°,3° PT 2384 enti 11,53 e relative p.i. della PT accessoria 982 in C.C. di Terzo d'Aquileia.

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 01/09/2004 a Cervignano del F. G.N. 1403/04, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40..

Sequestro dei cc.tt.1°,3° PT 2384, c.t.1° PT 2404e loro p.i. in C.C. di Terzo d'Aquileia.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 20/06/2022 a Cervignano del F. G.N. 1394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40..

In base alla domanda e decreto tavolare pari n.ro dd.11/07/2022 si annota il rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub GT 1209/2022 - frazionato sub GT 1739/2003 in C.C. di Terzo d'Aquileia.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 12/01/2004 a Cervignano del F. G.N. 42/04, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 40.

S'intavola diritto d'ipoteca a peso dei cc.tt.1° PT 2404 ente 40 e relative p.i. della PT accessoria 982 in C.C. di Terzo d'Aquileia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 02/11/2006 a Cervignano del F. G.N. 2251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40..

Si annota pignoramento dei cc.tt.1°, 3° PT 2384, c.t.1° PT 2404 e loro p.i. in C.C. di Terzo d'Aquileia.

pignoramento, intavolata il 01/02/2024 a Cervignano del F. G.N. 235/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40.

Atto n.167/2024 Uff.Giudiz. Tribunale di Udine notifica 18.01.2024 a peso dei cc.tt.1°, 3° PT 2384, c.t.1° PT 2404 e loro p.i. in C.C. di Terzo d'Aquileia.

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: **€. 450,00**

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla viene riferito

Millesimi condominiali: **sub 11 38/1000,**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **sub 53 6/1000, sub**
40 6/1000
dall'amministrazione di condominio **€. 1.890,34**
Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio è Studio Gaio GeG di Gaio C. sas in Via Nazario Sauro,15 San Giorgio di Nogaro (UD) tel.337 530984 e-mail: info@gaiogeg.it

La ricerca effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine ad agosto 2024 ha permesso di rinvenire il seguente provvedimento giudiziario in atto a carico del debitore e riferito ai beni in esecuzione: *** DATO OSCURATO ***

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 procedente 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 sopraccitate.

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 proprietà, in forza di atto quietanza finanziamento e piano frazionamento condominiale n.210/03 , con atto stipulato il 03/10/2003 a firma di not.Suitner rep.54742/13764, intavolato il 21/10/2003 a Cervignano del Friuli G.N. 1739/03.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53..

Diritto di proprietà dei cc.tt.1, 3 PT 2384 e loro p.i. in C.C. di Terzo d'Aquileia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/12/2003 a firma di not.Suitner rep.55122, intavolato il 12/01/2004 a Cervignano del Friuli G.N. 42/04.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 40.

Diritto di proprietà del c.t.1° PT 2404 e sue p.i. in C.C. di Terzo d'Aquileia.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C/2001/15 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso residenziale di n.19 alloggi., presentata il 02/08/2001, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 4784 prot. di protocollo, agibilità del 19/07/2007 con il n. 6644/03-5345 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40.

Autorizzazione edilizia di variante in corso d'opera N. C1/2001/15 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante costruzione complesso residenziale di n.19 alloggi., presentata il 07/07/2023, rilasciata il 21/07/2023 con il n. 4740 prot. di protocollo, agibilità del 19/07/2007 con il n. 6644/03-5345 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: Terzo d'Aquileia F.2 p.c.740/34 sub 11, sub 53, sub 40.

DIA N. DIA prot.n.9988/04 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura posti auto, presentata il 26/11/2004 con il n. prot.n.9988 di protocollo.

Non risultano realizzate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B2. Il titolo è riferito solamente al beni in esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R. 19/2009 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

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 TERZO DI AQUILEIA VIA XX SETTEMBRE 24, FRAZIONE SAN MARTINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERZO DI AQUILEIA Via XX settembre 24, frazione San Martino, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima riguardano un appartamento posto al piano rialzato di due piani fuori terra di un fabbricato condominiale, oltre alle pertinenze costituite da due posti auto scoperti situati sull'area condominiale, il tutto all'interno della "Residenza la Luna". L'accesso all'area condominiale avviene dalla strada pubblica con un unico accesso pedonale e carroio. Lo stabile è suddiviso in due parti con distinti vani scale "scala A e B".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala B, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 11 partita tavolare 2384 c.t.1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE XX SETTEMBRE, 24/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 12 altra proprietà, sub 0 corte comune, sub 10 altra proprietà, vano scale comune; salvo se altri.
38/1000 i.p. di permanente comproprietà dalla p.c. 740/34 in P.T. 982 di q.C.C.
- C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 53 partita tavolare 2384 c.t.3°, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale:

VIALE XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario: sub 0 corte comune, sub 54 posto auto, sub 52 posto auto; salvo se altri.

6/1000 i.p. di permanente comproprietà dalla p.c. 740/34 in P.T. 982 di q.C.C.

- C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 740/34 foglio 2 sub. 40 partita tavolare 2404 c.t.1°, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE XX SETTEMBRE n.24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 0 corte comune, sub 41 posto auto, sub 39 posto auto; salvo se altri.

6/1000 i.p. di permanente comproprietà dalla p.c. 740/34 in P.T. 982 di q.C.C.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



corpo scala B



condominio e area transito-manovra lato Ovest



area di transito-manovra posteriore lato Est



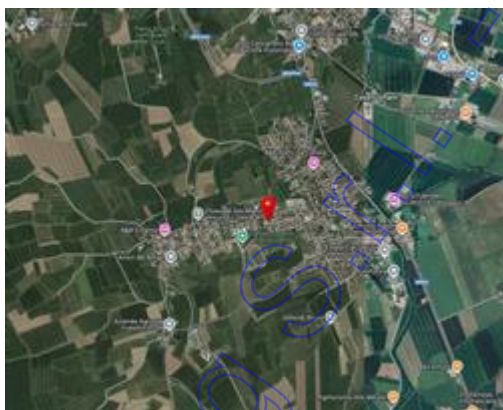
vista posteriore - alloggio e posti auto



vista laterale alloggio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cervignano, Aquileia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Aquileia.



corografia dei luoghi - fonte Google maps



vista condominio "Residenza la Luna" da fronte strada

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- palestra



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è così distribuito: zona giorno con soggiorno-pranzo ed angolo cottura; zona notte con disimpegno, bagno e due camere. L'alloggio si completa con una terrazza con accesso dal soggiorno e terrazzino con accesso dalla camera matrimoniale. L'accesso all'alloggio avviene tramite il vano scale condominiale. I posti auto scoperti di proprietà si trovano collocati rispettivamente, davanti l'alloggio (sub 53) e davanti all'altro corpo di fabbrica più a Sud (sub 40).

Nota: si rileva che nell'angolo Sud-Ovest dell'alloggio dietro la porta d'ingresso è presente un ammaloramento a livello della parete in corrispondenza del termosifone probabilmente proveniente proprio da quest'ultimo. Inoltre, sono presenti altri ammaloramenti lungo le pareti del disimpegno notte e della prima camera a causa di perdite della doccia nell'attiguo bagno. Altre tracce di umidità a causa di ponte termico e assenza di areazione naturale si può riscontrare sulle pareti dell'angolo a Nord della camera matrimoniale.

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori metallici conformità: non rilevabile. La centralina è posta a vista in cucina.

nella media

citofonico: citofono conformità: non rilevabile
fognatura: linea domestica la reti di smaltimento è realizzata in acque chiare/scure con recapito in rete condominiale e poi pubblica conformità: non rilevabile

nella media

nella media

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

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in pozzo artesiano ml 150 , la rete di distribuzione è realizzata in privata conformità: non rilevabile

nella media

Delle Strutture:

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

nella media

nella media

Delle Componenti Edilizie:

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

mediocre

pareti esterne: costruite in latero-cemento con coibentazione in interna alla muratura , il rivestimento è realizzato in intonacato e tinteggiato

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

al di sotto della media 



soggiorno-pranzo con angolo cottura



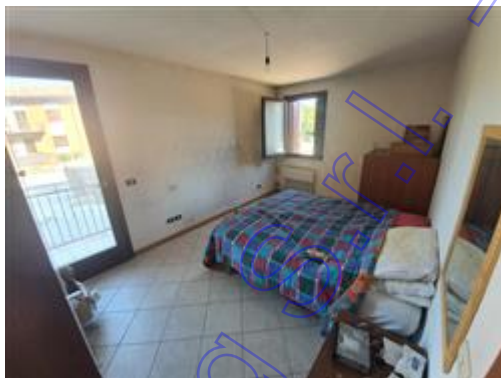
disimpegno notte



camera



bagno



camera matrimoniale



n.2 posti auto scoperti

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
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00

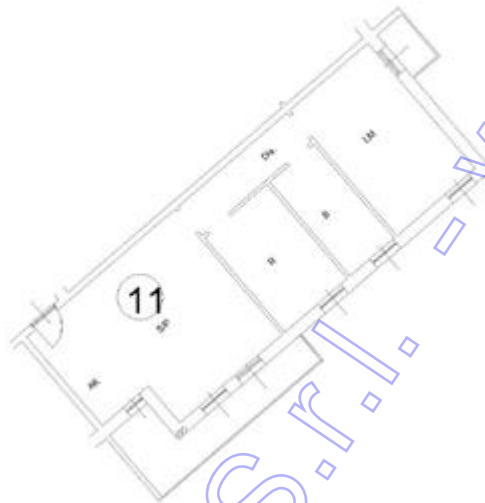
posto auto scoperto sub 53	13,00	x	50 %	=	6,50
posto auto scoperto sub 40	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	95,00				82,50



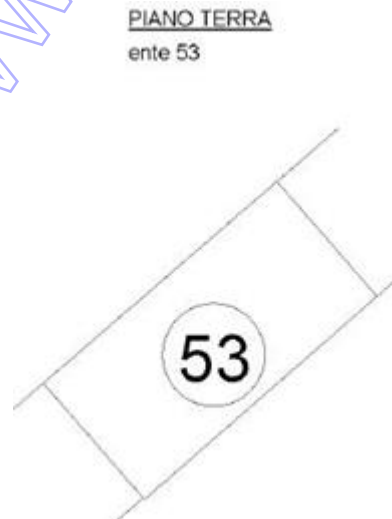
stralcio mappa catastale



stralcio elab. planimetrico - PT



stralcio planimetria alloggio - sub 11



stralcio planimetria p.auto - sub 53

Coveg S.r.l.

www.ingegner.it

PIANO TERRA

ente 40



stralcio planimetria p.auto - sub 40

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: 22/11/2023

Fonte di informazione: A&C Immobiliare

Descrizione: appartamento termoautonomo al primo piano, composto da 5 locali con bagno, posto auto coperto comune.

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII, Terzo d'Aquileia

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 14 %

Prezzo: 81.700,00 pari a 742,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Princi

Descrizione: appartamento P1, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, seconda camera, bagno, ripostiglio, cantina e posto auto.

Indirizzo: via E. Berlinguer ,7 Terzo d'Aquileia

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.237,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 14 %

Prezzo: 85.140,00 pari a 1.064,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP F.V.G. - Terzo d'Aquileia (07/12/2023)

Offerta: buono stato abitabile

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

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

Domanda: Fascia/zona: Centrale/B1 TERZO DI AQUILEIA

Offerta: Abitazioni civili

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

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 simili 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 al 14% 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	-	81.700,00	85.140,00
Consistenza	82,50	110,00	80,00
Data [mesi]	0	10,00	2,00
Prezzo unitario	-	863,64	1.237,50
esposizione	5,00	5,00	6,00
luminosità	6,00	5,00	6,00
panoramicità	6,00	5,00	6,00
impianti	6,00	5,00	6,00
stato di manutenzione	5,00	6,00	7,00
servizi igienici	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	68,08	70,95
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	742,73	742,73

esposizione	4 %	3.268,00	3.405,60
luminosità	5 %	4.085,00	4.257,00
panoramicità	3 %	2.451,00	2.554,20
impianti	7 %	5.719,00	5.959,80
stato di manutenzione	8 %	6.536,00	6.811,20
servizi igienici	5 %	4.085,00	4.257,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	81.700,00	85.140,00
Data [mesi]	680,83	141,90
Prezzo unitario	-20.425,00	1.856,82
esposizione	0,00	-3.405,60
luminosità	4.085,00	0,00
panoramicità	2.451,00	0,00
impianti	5.719,00	0,00
stato di manutenzione	-6.536,00	-13.622,40
servizi igienici	0,00	-4.257,00
Prezzo corretto	67.674,83	65.853,72

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **66.764,28**

Divergenza: 2,69% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,50 x 809,26 = **66.763,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.763,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.763,95**

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 Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Terzo d'Aquileia, 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	appartamento	82,50	0,00	66.763,95	66.763,95
				66.763,95 €	66.763,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

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: **€. 66.763,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 13.352,79**

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:	€. 1.890,34
Riduzione per arrotondamento:	€. 20,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.500,00

data 27/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Michele Olivo

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