



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

246/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alberto Del Forno

CF:DLFLRT68S24L483U

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA NOVARA 17/3

telefono: 0432662000

email: studiodelforno@gmail.com

PEC: alberto.del.forno@gepec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento monocamera con ripostiglio al piano soffitta, in fabbricato in condominio a UDINE Viale Cadore n. 49 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI UDINE

- foglio **30** particella **991** sub. **21**, Z.C. 2, categoria A/3, Classe 4, vani 3,0, Superficie catastale totale mq. 34, Superficie totale escluse aree scoperte mq.34, rendita € 263,39, VIALE CADORE n. 49 Piano 3 - 5

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nata a Udine il *** DATO OSCURATO *** - Proprieta' 1/1

Confini del fabbricato, da Nord in senso orario: Mappali 1753-1181-strada comunale-1182-1818-993-1753.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.005,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Data della valutazione:	12/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** la quale ha esibito un contratto di affitto tipo ANNUALE RINNOVABILE, stipulato il 01/02/2017, con scadenza il 31/01/2018, registrato il 10/02/2017 a Udine ai nn. 001245-serie 3T - cod. id. TIQ17T001245000GG (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 6.000,00. Nel contratto risulta indicato il Subalterno 22 mentre dalla

verifica effettuata il giorno del sopralluogo risulta occupato il Sub 21.

Si ritiene che l'immobile sia locato ad un canone in linea con i valori medi di mercato, desunti anche dalle Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non è emersa la sussistenza di un fondo patrimoniale a carico degli immobili oggetto di esecuzione

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

Iscrizione RG 1338 RP 153 del 19/01/2016
Ipoteca Con. Amministrativa riscossione del 18/01/2016, derivante da atto di ruolo n. 0424 e n. rep.1113/11516 di Equitalia Nord S.p.A., con sede in Milano, c.f. 07244730961, domicilio ipotecario, via Mentana 6 Udine
Capitale: € 103.966,97
Totale: € 207.933,94
Beni: In comune di Udine Catasto Fabbricati Fg. 30 Map 991 Sub 21-22-30-55
Favore: *** DATO OSCURATO ***
Contro: *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione RG 30226 RP 23340 del 04/12/2023
Pignoramento Atto Giudiziario del Tribunale di Udine, di data 06/11/2023 n. rep. 3549/2023 Ufficio Giudiziario di Udine
Importo totale: € 23.174,76
Beni: in comune di Udine Catasto Fabbricati Fg. 30 Map 991 Sub 21-22-30-55

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non risulta la sussistenza di un fondo patrimoniale sugli immobili oggetto di esecuzione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.248,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 132,66
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come da risposta dell'amministrazione condominiale, CBA EVOLUTION SRL, si precisa che alla chiusura del rendiconto consuntivo annuale, tutte le spese si configurano come spese fisse di gestione e chei subalterni

30 e 55 vengono accorpati in un'unica unità immobiliare (A30); in questo caso è impossibile distinguere le spese per ogni subalterno. Con riferimento ai documenti contabili inerenti l'esercizio ordinario 2022/2023, precisiamo che i rendiconti sono in via di approvazione da parte dell'assemblea, pertanto, potrebbero intervenire delle modifiche in sede assembleare.

Ad oggi, le spese straordinarie deliberate si riferiscono al progetto di efficientamento energetico del fabbricato (Super Bonus 110%). A seguito della situazione normativa attuale, l'Amministrazione presume che l'esecuzione degli interventi non sarà effettuata. In ogni caso, i professionisti incaricati alla redazione del progetto hanno emesso le parcelle per il loro operato: le quote di competenza della *** DATO OSCURATO *** sono le seguenti:

- Sub 21 (A/21): € 132,66.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

In forza di atto di compravendita n. rep. 113.430 racc 25.875 del 16/07/2004, notaio Antonio Frattasio, registrato il 21/07/2004 al n. 6366 e trascritto a Udine il 22/07/2004 al n. 23013 GEN e n. 16003 PART. Da potere di *** DATO OSCURATO *** nata a Palazzolo dello Stella il *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 8178 P.G. e n. 259 Ediliz., rilasciata il 12/08/1970 a *** DATO OSCURATO *** procuratore *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un fabbricato ad uso alloggi in via Cadore sui mappali 991-992-386 del foglio 30.

Variante n. 457 P.G. e 259 Ediliz. 1970 del 17 aprile 1971.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 23/08/1971 con provvedimento n. 17758/46 SAN del 17/09/1971.

CILA SUPERBONUS n. 802/2022 prot. 161950 del 24/11/2022, si fa presente che a tutt'oggi non risultano essere iniziati i lavori, così come riportato nella comunicazione dell'amministratore condominiale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASSUNZIONI E LIMITI Il sottoscritto C.T.U. dichiara: - di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali; - di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità; - di aver ispezionato di persona gli immobili in questione; - di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo; - di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima; - di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche; - di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo; - di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi; - di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima; - di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori. Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la terrazza prevista in progetto è stata trasformata in spazio abitabile; è stata chiusa la porta della camera fronte terrazza ed aperta una verso la cucina; L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto concessionato che si allega.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione dei fori finestra del bagno, sulla facciata principale, mancata indicazione del foro finestra della cucina prospettante il terrazzino. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** con deposito di nuova planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN UDINE VIALE CADORE 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento monocamera con ripostiglio al piano soffitta, in fabbricato in condominio a UDINE Viale Cadore n. 49 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

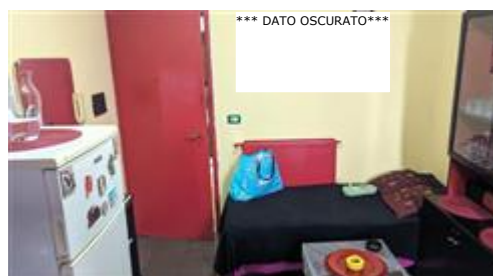
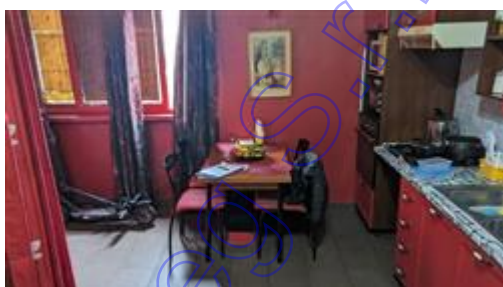
Identificazione catastale:**CATASTO FABBRICATI****COMUNE DI UDINE**

- foglio **30** particella **991** sub. **21**, Z.C. 2, categoria A/3, Classe 4, vani 3,0, Superficie catastale totale mq. 34, Superficie totale escluse aree scoperte mq.34, rendita € 263,39, VIALE CADORE n. 49 Piano 3 - 5

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nata a Udine il *** DATO OSCURATO *** - Proprieta' 1/1

Confini del fabbricato, da Nord in senso orario: Mappali 1753-1181-strada comunale-1182-1818-993-1753.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al terzo piano e si compone di una camera da letto (senza finestra, così concessionata), soggiorno/angolo cottura, bagno; ripostiglio al quinto piano soffitta.

Le finiture interne sono date da pavimentazioni in piastrelle di ceramica per la zona giorno, listoni in finto legno per la camera, serramenti in pvc, soffitti intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas metano. Si evidenzia che in fase di sopralluogo non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.

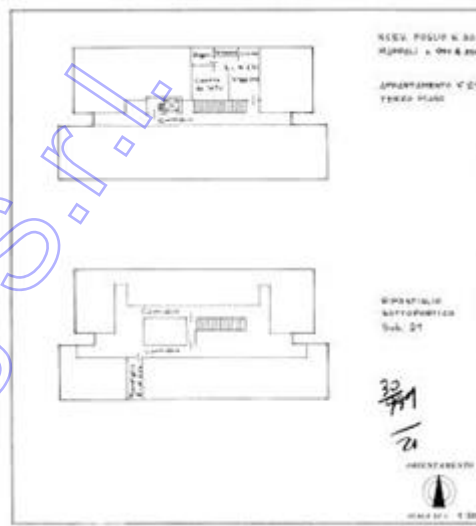
Si segnala la presenza di infiltrazioni nel ripostiglio al piano soffitta.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	35,00	x	100 %	=	35,00
terrazza	2,00	x	30 %	=	0,60
ripostiglio al piano soffitta	5,80	x	30 %	=	1,74
Totale:	42,80				37,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle indagini come sopra citate si ritiene congruo attribuire un valore unitario di € 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,34 x 750,00 = **28.005,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.005,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.005,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, borsini immobiliari. Si precisa che da un'indagine sui siti internet immobiliari non è stato reperito alcun immobile avente tipologia e caratteristiche similari a quello oggetto di perizia di stima.

A seguito delle indagini come sopra citate si ritiene congruo attribuire un valore unitario di € 750,00

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	37,34	0,00	28.005,00	28.005,00
				28.005,00 €	28.005,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.005,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 5.501,25**

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:

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: €. 3,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.500,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento moncamera con ripostiglio al piano soffitta e posto auto al piano scantinato, in fabbricato condomiale a Udine via Cadore n. 49, di proprietà per l'intero della sig.ra *** DATO OSCURATO *** ,

Identificazione catastale**CATASTO FABBRICATI****COMUNE DI UDINE**

- Foglio **30**, Map. **991**, Sub **22**, Z.C. 2, Categoria **A/3**, Cl. 4, Consistenza 3,0 vani, Superficie catastale totale 35 m², Superficie totale escluse aree scoperte 35 m², Rendita € 263.39, Viale Cadore n. 49, Piano 3-5
- Foglio **30**, Map. **991**, Sub **55**, Z.C. 2, Categoria **C/6**, Cl. 7, Consistenza 13 m², Superficie totale catastale 13 m², Rendita € 42,97 Viale Cadore n. 49, Piano T

Intestazione catastale

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , Proprietà per 1/1

Confini del fabbricato, da Nord in senso orario: Mappali 1753-1181-strada comunale-1182-1818-993-1753.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.300,00
Data della valutazione:	12/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 01/12/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con scadenza il 30/11/2027,

registrato il 15/12/2023 a Udine ai nn. 010901-serie 3T - cod. id. TIQ23T010901000UC (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 3.600,00.

Si ritiene che l'immobile sia locato ad un canone in linea con i valori medi di mercato, desunti anche dalle Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASSUNZIONI E LIMITI Il sottoscritto C.T.U. dichiara: - di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali; - di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità; - di aver ispezionato di persona gli immobili in questione; - di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo; - di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima; - di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche; - di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo; - di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi; - di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima; - di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori. Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione RG 1338 RP 153 del 19/01/2016

Ipoteca Con. Amministrativa riscossione del 18/01/2016, derivante da atto di ruolo n. 0424 e n. rep.113/11516 di Equitalia Nord S.p.A., con sede in Milano, c.f. 07244730961, domicilio

ipotecario, via Mentana 6 Udine
Capitale: € 103.966,97
Totale: € 207.933,94
Beni: In comune di Udine Catasto Fabbricati Fg. 30 Map 991 Sub 21-22-30-55
Favore: *** DATO OSCURATO ***
Contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione RG 30026 RP 23340 del 04/12/2023
Pignoramento Atto Giudiziario del Tribunale di Udine, di data 06/11/2023 n. rep. 3549/2023 Ufficio Giudiziario di Udine
Importo totale: € 23.174,76
Beni: in comune di Udine Catasto Fabbricati Fg. 30 Map 991 Sub 21-22-30-55
Favore: *** DATO OSCURATO ***
Contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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

Sugli immobili oggetto di pignoramento non è stata rilevata la sussistenza di fondo patrimoniale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 6.937,84
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 136,66
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come da risposta dell'amministrazione condominiale, CBA EVOLUTION SRL, si precisa che alla chiusura del rendiconto consuntivo annuale, tutte le spese si configurano come spese fisse di gestione. Con riferimento ai documenti contabili inerenti l'esercizio ordinario 2022/2023, precisiamo che i rendiconti sono in via di approvazione da parte dell'assemblea, pertanto, potrebbero intervenire delle modifiche in sede assembleare.

Precisa che i Subalterni 30 e 55 sono accorpati in un'unica unità immobiliare A(30) e che l'amministratore è impossibilitato a distinguere le spese condominiali tra i due subalterni. Si fa presente che l'attribuzione dei lotti è stata fatta in base agli atti di provenienze degli immobili; per scorporare le spese si ritiene di procedere in base alle quote millesimali di ciascuna delle unità immobiliari, così

come indicate nell'atto di provenienza.

Ad oggi, le **spese straordinarie** deliberate si riferiscono al progetto di efficientamento energetico del fabbricato (Super Bonus 110%). A seguito della situazione normativa attuale, l'Amministrazione presume che l'esecuzione degli interventi non sarà effettuata. In ogni caso, i professionisti incaricati alla redazione del progetto hanno emesso le parcelle per il loro operato: le quote di competenza della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** sono le seguenti, precisando che i Subalterni 30 e 55 sono accorpati in un'unica unità immobiliare A(30) e che l'amministratore è impossibilitato a distinguere le spese condominiali tra i due subalterni

Si fa presente che l'attribuzione dei lotti è stata fatta in base agli atti di provenienze degli immobili; per scorporare le spese si ritiene di procedere in base alle quote millesimali di ciascuna delle unità immobiliari, così come indicate nell'atto di provenienza. pertanto:

- **Sub 22:** € 130,87

- **Sub 55** (millesimi 1,30): € 5.79

Per quanto riguarda le **spese ordinarie**, sempre in base ai millesimi ed a conteggi a parte eseguiti, la spesa di competenza del Sub. 55 risulta pari ad € 335,93 che sommata alla spesa di competenza del Sub. 22 (€ 6.601,91) dà un totale di € 6.937,84.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Per la quota di 1/1, per atto di compravendita Rep. n. 113.903, Rac. 26. 085 del 16/09/2004, notaio Antonio Frattasio, registrato a Udine il 08/09/2004 al n. 7831, Serie 1T e trascritto a Udine il 09/09/2004 ai nn. RG 28846 e n. RP. 20235. Da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

- per atto di compravendita del 03/07/2000 n. rep. 102766 notaio Antonio Frattasio registrato in data 24/07/2000.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 8178 P.G. e n. 259 Ediliz., rilasciata il 12/08/1970 a Condominio *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un fabbricato ad uso alloggi in via Cadore sui mappali 991-992-386 del foglio 30.

Variante n. 457 P.G. e 259 Ediliz. 1970 del 17 aprile 1971.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 23/08/1971 con provvedimento n. 17758/46 SAN del 17/09/1971.

CILA SUPERBONUS n. 802/2022 prot. 161950 del 24/11/2022, si fa presente che a tutt'oggi non risultano essere iniziati i lavori, così come riportato nella comunicazione dell'amministratore condominiale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale tamponamento del foro portafinestra
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili e installazione di nuovo serramento: €3.000,00

.Risulta necessario ripristinare i luoghi come da progetti concessionari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione delle forometrie esterne del bagno e del cucinino e foro finestra sul terrazzino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale, compresi oneri e spese tecniche: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIALE CADORE 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento moncamera con ripostiglio al piano soffitta e posto auto al piano scantinato, in fabbricato condominiale a Udine via Cadore n. 49, di proprietà per l'intero della sig.ra *** DATO OSCURATO *** ,

Identificazione catastale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI UDINE

- Foglio **30**, Map. **991**, Sub **22**, Z.C. 2, Categoria **A/3**, Cl. 4, Consistenza 3,0 vani, Superficie

catastale totale 35 m², Superficie totale escluse aree scoperte 35 m², Rendita € 263.39, Viale Cadore n. 49, Piano 3-5

- Foglio 30, Map. 991, Sub 55, Z.C. 2, Categoria C/6, Cl. 7, Consistenza 13 m², Superficie totale catastale 13 m², Rendita € 42,97 Viale Cadore n. 49, Piano T

Intestazione catastale

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , Proprietà per 1/1

Confini del fabbricato, da Nord in senso orario: Mappali 1753-1181-strada comunale-1182-1818-993-1753.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



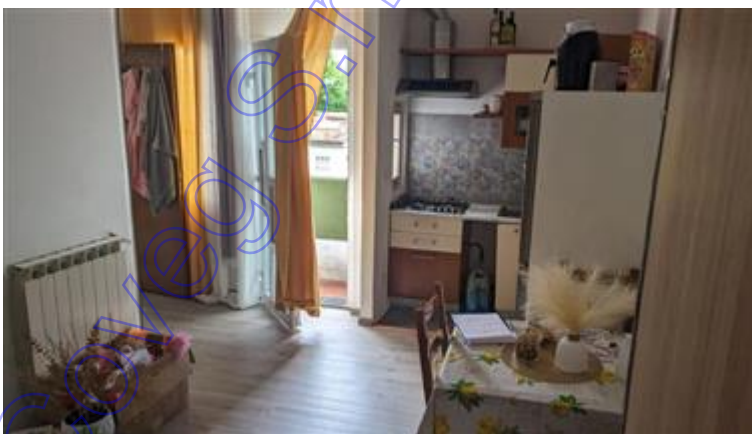
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al terzo piano e si compone di una camera da letto (senza finestra, così concessionata), soggiorno/angolo cottura, bagno; ripostiglio al quinto piano soffitta.

Le finiture interne sono date da pavimentazioni in pvc finto legno per la zona giorno e notte, piastrelle di ceramica per il bagno, serramenti in pvc, soffitti intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas metano. Si evidenzia che in fase di sopralluogo non è stata esibita la certificazione energetica dell'immobile

Si segnala la presenza di infiltrazioni nel ripostiglio al piano soffitta. Si evidenzia che in fase di sopralluogo non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.



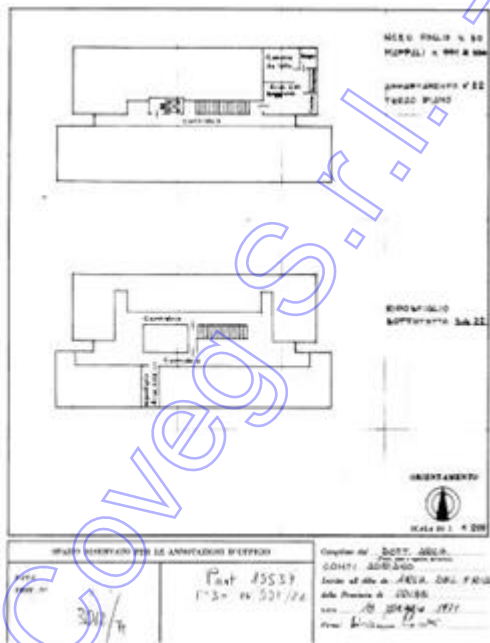


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	32,20	x	100 %	=	32,20
terrazza	2,00	x	30 %	=	0,60
ripostiglio piano soffitta	5,86	x	30 %	=	1,76
Posto auto Sub 55	13,00	x	40 %	=	5,20
Totale:	53,06				39,76



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle indagini come sopra citate si ritiene congruo attribuire un valore unitario di € 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,76 x 750,00 = **29.820,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.820,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.820,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, borsini immobiliari. Si precisa che da un'indagine sui siti internet immobiliari non è stato reperito alcun immobile avente tipologia e caratteristiche simili a quello oggetto di perizia di stima.

A seguito delle indagini come sopra citate si ritiene congruo attribuire un valore unitario di € 750,00

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	39,76	0,00	29.820,00	29.820,00
				29.820,00 €	29.820,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.820,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 6.455,00
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:	€. 65,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.300,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento monocamera con ripostiglio al piano soffitta e posto auto al piano scantinato, in Udine via Cadore n. 49, di proprietà per l'intero della sig.ra *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale**CATASTO FABBRICATI****COMUNE DI UDINE**

Foglio **30**, Map. **991**, Sub **30**, Z.C. 2, Categoria A/3, Cl. 4, Consistenza 3,0 vani, Superficie totale catastale 33 m², Superficie totale escluse aree scoperte 33 m², Rendita € 263.39, Viale Cadore n. 49, Piano 4-5

Intestazione catastale

*** DATO OSCURATO *** nata a Udine il *** DATO OSCURATO *** , Proprietà per 1/1

Confini del fabbricato, da Nord in senso orario: Mappali 1753-1181-strada comunale-1182-1818-993-1753.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00
Data della valutazione:	12/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 2+2, stipulato il 22/12/2021, con decorrenza dal 22/12/2021 e scadenza il 22/12/2024, registrato il 06/04/2022 a Udine ai nn. 3094 serie 3T, ID TIQ22T003094000LC, (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 4.200,00.

Si ritiene che l'immobile sia locato ad un canone in linea con i valori medi di mercato, desunti anche dalle Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione RG 1338 RP 153 del 19/01/2016
Ipoteca Con. Amministrativa riscossione del 18/01/2016, derivante da atto di ruolo n. 0424 e n. rep.1113/11516 di Equitalia Nord S.p.A., con sede in Milano, c.f. 07244730961, domicilio ipotecario, via Mentana 6 Udine
Capitale: € 103.966,97
Totale: € 207.933,94
Beni: In comune di Udine Catasto Fabbricati Fg. 30 Map 991 Sub 21-22-30-55
Favore: *** DATO OSCURATO ***
Contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione RG 30026 RP 23340 del 04/12/2023

Pignoramento Atto Giudiziario del Tribunale di Udine, di data 06/11/2023 n. rep. 3549/2023 Ufficio Giudiziario di Udine

Importo totale: € 23.174,76

Beni: in comune di Udine Catasto Fabbricati Fg. 30 Map 991 Sub 21-22-30-55

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sugli immobili oggetto di pignoramento non è stata rilevata la sussistenza di fondo patrimoniale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 7.739,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 133,46
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come da risposta dell'amministrazione condominiale, CBA EVOLUTION SRL, si precisa che alla chiusura del rendiconto consuntivo annuale, tutte le spese si configurano come spese fisse di gestione. Con riferimento ai documenti contabili inerenti l'esercizio ordinario 2022/2023, precisiamo che i rendiconti sono in via di approvazione da parte dell'assemblea, pertanto, potrebbero intervenire delle modifiche in sede assembleare.

Ad oggi, le **spese straordinarie** deliberate si riferiscono al progetto di efficientamento energetico del fabbricato (Super Bonus 110%). A seguito della situazione normativa attuale, l'Amministrazione presume che l'esecuzione degli interventi non sarà effettuata. In ogni caso, i professionisti incaricati alla redazione del progetto hanno emesso le parcelle per il loro operato: le quote di competenza della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** sono le seguenti, precisando che i Subalterni 30 e 55 sono accorpatis in un'unica unità immobiliare A(30) e che l'amministratore è impossibilitato a distinguere le spese condominiali tra i due subalterni

Si fa presente che l'attribuzione dei lotti è stata fatta in base agli atti di provenienze degli immobili; per scorporare le spese si ritiene di procedere in base alle quote millesimali di ciascuna delle unità immobiliari, così come indicate nell'atto di provenienza, l'importo di competenza del solo Sub 30 è la seguente:

- Sub 30: € 133,46

Per quanto riguarda le **spese ordinarie**, sempre in base ai millesimi ed a conteggi a parte eseguiti, la spesa di competenza del solo Sub. 30 è pari ad € 7.739,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1

Per successione testamentaria del padre *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 15/01/2010. Atto del 11/08/2010 Ufficio del Registro DPUD UT Udine al n. rep. 2219/9990/10, trascritto in udine al nn. 34532 RG e 23424 RP indta 15/12/2010.

Con rinuncia all'eredità da parte della figlia *** DATO OSCURATO *** come da atto del Tribunale di Udine n RG 82/2010 n. Cron. 188/2010 n. rep. 00000198 registrato a Udine il 28/01/2010 al n. 204/AG nonchè da parte del nipote l' *** DATO OSCURATO *** n. RG 174/2010 n. cron. 291/2010 n. rep. 00000411 del 09/02/2010 registrato a Udine il 12/02/2010 al n. 39/AG.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/01/2010.

per atto di compravendita del 21/04/2005 Pubblico ufficiale CATENA ALFREDO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 116314 nota presentata con Modello Unico n. 9199.1/2005 Reparto PI di UDINE in atti dal 27/04/2005.

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** Proprieta per 1/2 in regime di comunione dei beni con

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

per atto di compravendita del 12/07/2004 Pubblico ufficiale AMODIO PAOLO ALBERTO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 173280. Nota presentata con Modello Unico n. 16073.1/2004 Reparto PI di UDINE in atti dal 26/07/2004.

*** DATO OSCURATO *** nato a UDINE (UD) il 18/12/1954 *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 12/07/2004.

per atto di compravendita del 05/12/2002 Pubblico ufficiale ROBERTO CUTRUPA Sede UDINE (UD) Repertorio n. 84760. Trascrizione n. 26442.1/2002 Reparto PI di UDINE in atti dal 11/12/2002.

*** DATO OSCURATO *** Proprieta' per 1/1 fino al 05/12/2002

per atto di conferimento in società del 22/10/1999 Pubblico ufficiale AMODIO PAOLO ALBERTO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 139125. Trascrizione n. 2072.1/2002 Reparto PI di UDINE - Pratica n. 38602 in atti dal 12/02/2002.

*** DATO OSCURATO *** sede in UDINE (UD) *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/1 fino al 22/10/1999

per atto di compravendita del 17/04/1997 Pubblico ufficiale AMODIO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 127677 - VENDITA Voltura n. 5173.1/1997 - Pratica n. 147029 in atti dal 08/05/2001 dal 10/09/1991.

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** 04I Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

*** DATO OSCURATO *** fino al 17/04/1997

per atto di compravendita del 10/09/1991 Pubblico ufficiale PETROSSO RICCARDO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 16398 - UR Sede UDINE (UD) Registrazione n. 5719 del 27/09/1991 Voltura n. 12882.1/1991 - Pratica n. 35623 in atti dal 05/02/2003.

*** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1000/1000 fino al 10/09/1991

Da impianto meccanografico del 30/06/1987.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 8178 P.G. e n. 259 Ediliz., rilasciata il 12/08/1970 a *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un fabbricato ad uso alloggi in via Cadore sui mappali 991-992-386 del foglio 30.

Variante n. 457 P.G. e 259 Ediliz. 1970 del 17 aprile 1971.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 23/08/1971 con provvedimento n. 17758/46 SAN del 17/09/1971.

CILA SUPERBONUS n. 802/2022 prot. 161950 del 24/11/2022, si fa presente che a tutt'oggi non risultano essere iniziati i lavori, così come riportato nella comunicazione dell'amministratore condominiale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASSUNZIONI E LIMITI Il sottoscritto C.T.U. dichiara: - di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali; - di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità; - di aver ispezionato di persona gli immobili in questione; - di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo; - di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima; - di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche; - di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo; - di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi; - di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima; - di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori. Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata indicazione delle forometrie esterne del bagno e del cucinino e foro finestra sul terrazzino

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale, compresi oneri e spese tecniche: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIALE CADORE 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento monocamera con ripostiglio al piano soffitta e posto auto al piano scantinato, in Udine via Cadore n. 49, di proprietà per l'intero della sig.ra *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI UDINE

Foglio **30**, Map. **991**, Sub **30**, Z.C. 2, Categoria A/3, Cl. 4, Consistenza 3,0 vani, Superficie totale catastale 33 m², Superficie totale escluse aree scoperte 33 m², Rendita € 263.39, Viale Cadore n. 49, Piano 4-5

Intestazione catastale

*** DATO OSCURATO *** nata a Udine il *** DATO OSCURATO *** , Proprietà per 1/1

Confini del fabbricato, da Nord in senso orario: Mappali 1753-1181-strada comunale-1182-1818-993-1753.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al terzo piano e si compone di una camera da letto (senza finestra, così concessionata), soggiorno/angolo cottura, bagno; ripostiglio al quinto piano soffitta.

Le finiture interne sono date da pavimentazioni in pvc finto legno per la zona giorno e notte, piastrelle di ceramica per il bagno, serramenti in pvc, soffitti intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento e del tipo autonomo senza caldaia con scaldacqua e climatizzatore. Si evidenzia che in fase di sopralluogo non è stata riscontrata la certificazione energetica dell'immobile.

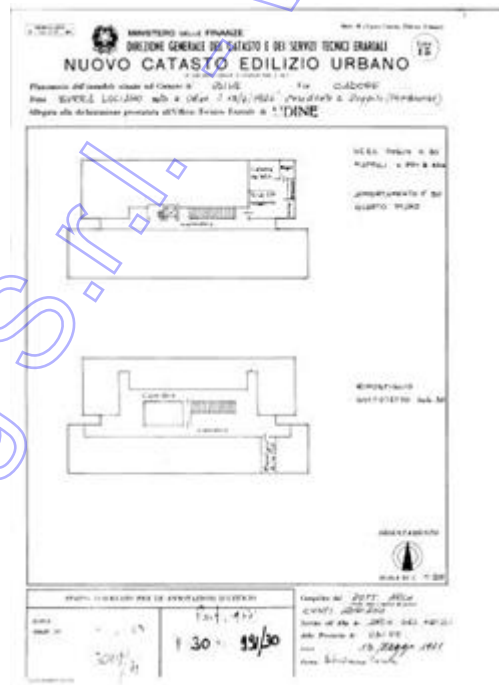


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	32,00	x	100 %	=	32,00
terrazza	2,00	x	30 %	=	0,60
ripostiglio al piano soffitta	5,60	x	30 %	=	1,68
Totale:	39,60				34,28



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle indagini come sopra citate si ritiene congruo attribuire un valore unitario di € 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,28 x 750,00 = **25.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.710,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.710,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, borsini immobiliari. Si precisa che da un'indagine sui siti internet immobiliari non è stato reperito alcun immobile avente tipologia e caratteristiche simili a quello oggetto di perizia di stima.

A seguito delle indagini come sopra citate si ritiene congruo attribuire un valore unitario di € 750,00.

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	34,28	0,00	25.710,00	25.710,00
				25.710,00 €	25.710,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.710,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 6.177,50
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:	€. 32,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00

data 12/09/2024

il tecnico incaricato
Alberto Del Forno

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