

promossa da:

Espropriazioni immobiliari N. 88/2022
DATO OSCURATO



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

FABRIZIO COPETTI

CF: CPTFRZ55T18L483D

con studio in BUIA (UD) Via Urbignacco, 90

telefono: 0432963666

fax: 0432963666

email: info@studiocopetti.it

PEC: fabriziocopetti@pec-mail.biz



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento in Comune di CODROIPO Via Circonvallazione Sud 16, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà

Appartamento al piano primo e secondo, facente parte di un fabbricato comprendente un altro appartamento al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Circonvallazione Sud. Costituito da ingresso - disimpegno, cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno e due camere, soffitta al piano secondo e ripostiglio esterno al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- Foglio **54** particella **58** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n.8, piano: T - 1 - 2, intestato a ***DATO OSCURATO***nata a ^{***DATO OSC} il ^{***DATO OSCURATO***} ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in comunione legale, ***DATO OSCURATO*** nato a ^{***DATO OSCURAT(} il ^{***DATO OSCURATO***} ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in Comunione legale
Coerenze: Foglio 5 particelle 59 e 131, Strada (NCT), Foglio 5 particella 58 sub 1 - 2 - 3 - 6

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.

B

Box singolo in Comune di CODROIPO Via Circonvallazione Sud 16 per la quota di **1/2** di piena proprietà

Autorimessa pertinente l'appartamento descritto al Corpo A facente parte di un fabbricato comprendente un altro appartamento al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Circonvallazione Sud. Adiacente al ripostiglio esterno al piano terra (corpo accessorio dell'appartamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Metri 2,70. Identificazione catastale:

- Foglio **54** particella **58** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n.8, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO***nata a ^{***DATO OSC} il ^{***DATO OSCURATO***} ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in comunione legale, ***DATO OSCURATO*** nato a ^{***DATO OSCURAT(} il ^{***DATO OSCURATO***} ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in Comunione legale
Coerenze: Foglio 5 particella 131 (NCT), Foglio 5 particella 58 sub 1 - 2 - 6 (NCEU)
- Utilità comune alle unità immobiliari di cui ai punti A e B censita al Catasto Fabbricati al Foglio 54 particella 58 sub 2 Bene Comune Non Censibile: costituisce oggetto di compravendita il tetto cui fanno parte le unità immobiliari acquistate del quale le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ad esclusivo carico della parte acquirente (*dall' Atto di provenienza del 25/05/2011 del Notaio Giovanna Menazzi Rep.5594 Racc.4480*).

L'intero edificio sviluppa Uno piani, Uno piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 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:	€ 75.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.400,00
Data della valutazione:	31/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2011 a firma di Notaio Giovanna Menazzi di Udine ai nn. Rep.5595 Racc.4481 di repertorio, iscritta il 07/06/2011 a Udine ai nn. 15257/2608, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***e

DATO OSCURATO

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/09/2018 a Udine ai nn. 23052/3342, a favore di ***DATO OSCURATO*** codice fiscale 13756881002, contro ***DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 323.500,64

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/02/2022 a Udine ai nn. 4011/580, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 30.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritta il 13/05/2022 a Udine ai nn. 13061/9859, a favore di ***DATO OSCURATO*** codice fiscale ***DATO OSCURATO***, contro

DATO OSCURATO

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accettazione tacita dell'eredità di ***DATO OSCURATO*** deceduto il 24/06/2006 è stata trascritta all'Agenzia del Territorio di Udine in data 27/08/2007 ai numeri 15255/10545.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** codice fiscale ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Notaio Giovanna Menazzi ai nn. Rep.5594 Racc.4480 di repertorio, registrato il 03/06/2011 a Udine ai nn. 8312 Serie 1T, trascritto il 07/06/2011 a Udine ai nn. 15256/10546

DATO OSCURATO nato a ***DATO OSCURATO*** (UD) il ***DATO OSCURATO*** codice fiscale ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Notaio Giovanna Menazzi ai nn. Rep.5594 Racc.4480 di repertorio, registrato il 03/06/2011 a Udine ai nn. 8312 Serie 1T, trascritto il 07/06/2011 a Udine ai nn. 15256/10546

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** per la quota di 3/6, in forza di Atto di compravendita (dal 21/05/1997 fino al 25/05/2011), con atto stipulato il 21/05/1997 a firma di Notaio Italo Mareschi ai nn. Rep.59787 di repertorio, registrato il 09/06/1997 a Udine ai nn. N.3330 Atti Pubblici, trascritto il 28/05/1997 a Udine ai nn. 10519/7944

DATO OSCURATO nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** per 1/6 ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** per 1/6 ***DATO OSCURATO*** nato ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** er 1/6 per la quota di 3/6, in forza di Denuncia di successione (dal 24/06/2006 fino al 25/05/2011), con atto stipulato il 24/06/2006, registrato il 15/03/2007 a Udine ai nn. N.46 Vol.1748, trascritto il 27/08/2007 a Udine ai nn. 28455/17611

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 1954/008**, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ABITATIVO A UN PIANO, rilasciata il 06/03/1954 con il n. 1954/008 di protocollo, agibilità del 24/09/1954 con il n. 1954/008 di protocollo

Nulla Osta **N. 1956/062**, per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO FABBRICATO DI ABITAZIONE, rilasciata il 15/06/1956 con il n. 1956/062 di protocollo

Nulla Osta **N. 1957/150**, per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO A UN PIANO DA ADIBIRSI AD AUTORIMESSA, rilasciata il 14/10/1957 con il n. 1957/150 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:

- Di non avere alcun interesse verso il bene in esame, avendo agito in osservanza agli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato personalmente gli immobili.
- Di aver espletato l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli impianti presenti nel fabbricato.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (ad esempio amianto, lana di vetro e similari) nel fabbricato oggetto di stima.
- Di non aver eseguito misurazioni di massima e/o approfondite al fine di verificare la sagoma dei fabbricati, le distanze dai confini ecc..
- Di aver eseguito soltanto controlli di tipo visivo e non intrusivo sul bene oggetto di valutazione.
- Di non aver effettuato visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi, o quant'altro gravi sul bene oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su eventuali residue pendenze economiche inerenti forniture di gas, acqua, energia elettrica e/o altro da parte di enti fornitori.
- Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri accessori relativi alle prestazioni professionali connesse alle sanatorie urbanistiche e catastali in questa sede non possono che essere quantificati indicativamente, in quanto il professionista incaricato potrebbe determinarli discrezionalmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione veranda ingresso e pareti divisorie piano secondo (normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA Istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato, ai sensi dell'art.51 comma 3 L.R. 19/2009

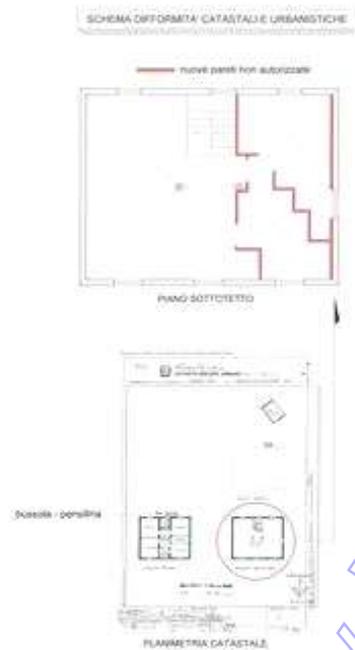
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per sanzione amministrativa e spese tecniche : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi





In colore rosso le difformità rilevate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non corrisponde allo stato di fatto in quanto non riporta la veranda e le partizioni del piano secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripresentazione planimetria NCEU (procedura DOCFA)

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

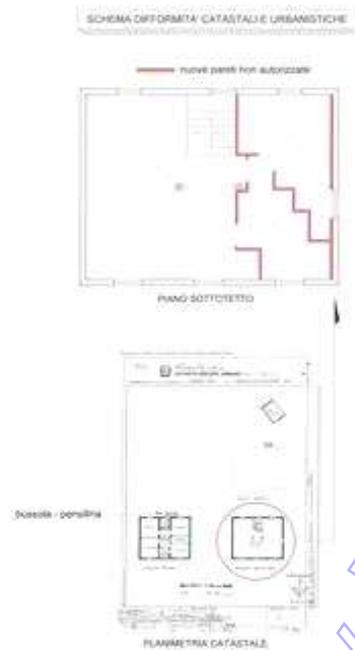
Costi di regolarizzazione:

- Ripresentazione della planimetria (procedura DOCFA): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



promossa da: Espropriazioni immobiliari N. 88/2022
 DATO OSCURATO



In colore rosso le pareti non rappresentate in planimetria NCEU

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella 58 nella realtà è divisa grosso modo a metà da una recinzione che divide le due diverse proprietà insistenti sul medesimo mappale che in Mappa del Catasto Terreni è invece rappresentato erroneamente senza divisioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento Mappa Catastale (proceduta PREGEO)

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

Costi di regolarizzazione:

- Occorre frazionare la particella (procedura PREGEO): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi



promossa da: Espropriazioni immobiliari N. 88/2022
 DATO OSCURATO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CODROIPO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Comune di CODROIPO Via Circonvallazione Sud 16, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà

Appartamento al piano primo e secondo, facente parte di un fabbricato comprendente un altro appartamento al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Circonvallazione Sud. Costituito da ingresso - disimpegno, cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno e due camere, soffitta al piano secondo e ripostiglio esterno al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- Foglio **54** particella **58** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n.8, piano: T - 1 - 2, intestato a ***DATO OSCURATO***nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in comunione legale, ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO***

promossa da: Espropriazioni immobiliari N. 88/2022
DATO OSCURATO

proprietà per 1/2 in Comunione legale
Coerenze: Foglio 5 particelle 59 e 131, Strada (NCT), Foglio 5 particella 58 sub 1 - 2 - 3 - 6

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954.



Veduta da Via Circonvallazione Sud



Veduta da Via Circonvallazione Sud



Veduta dalla corte interna verso il portone di accesso



Veduta della corte interna



Ingresso con pensilina

Ingresso appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Manin a Passariano.



Veduta aerea



Estratto di Mappa NCT

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo e secondo, facente parte di un fabbricato comprendente un altro appartamento al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Circonvallazione Sud. Costituito da ingresso - disimpegno, cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno e due camere, soffitta al piano secondo e ripostiglio esterno al piano terra.

La costruzione del fabbricato (successivamente ampliato e ristrutturato) risale al 1954. Struttura in muratura, solai di piano e della copertura in latero-cemento, manto in coppi. Rivestimenti e finiture recenti. pavimenti in ceramica nella zona giorno, in legno nelle camere. Soffitta al grezzo con pareti in cartongesso da completare. Infissi in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili in plastica. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda alimentato a gas metano. A protezione dell'ingresso è stata realizzata un pensilina in legno parzialmente chiusa priva di autorizzazione. Piccola corte esclusiva con autorimessa e ripostiglio.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

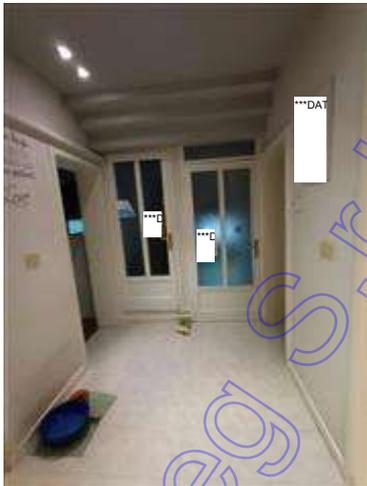
nella media

solai: Latero - cemento

nella media



<i>copertura:</i> Travi c.a. costruita in Latero - cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole laterizio con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterne con rivestimento in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno - vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti e avvolgibili realizzate in plastica e legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino a una anta realizzato in alluminio e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Zona giorno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno e prefinito. Zona notte	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestra e porta d'ingresso realizzati in pvc. Corpo accessorio (ripostiglio)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> Conformità non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> Caldaia con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori conformità: Certificato di conformità non rinvenuto. Libretto di impianto aggiornato al 05/10/2021	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Atrio - Ingresso



Cucina



promossa da: Espropriazioni immobiliari N. 88/2022
 DATO OSCURATO



Soggiorno



Camera



Bagno



Soffitta

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie residenziale	72,00	x	100 %	=	72,00
Superficie non residenziale (soffitta e ripostiglio esterno)	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	152,00				112,00





Elaborato Planimetrico particella 58



Foglio 54 particella 58 sub 5



Foglio 54 particella 58 sub 6



Estratto di mappa NCT Foglio 54 particella 58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/12/2022
Fonte di informazione: Studio Canova Immobiliare
Descrizione: Appartamento con autorimessa
Indirizzo: Via della Rosta
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 118.200,00 pari a 923,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/12/2022
Fonte di informazione: Home Pal
Descrizione: Appartamento con autorimessa
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 133.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: La Casa - Agenzia Immobiliare
Descrizione: Appartamento con posto auto
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.208,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/12/2022
Fonte di informazione: Fasti Immobiliare s.a.s.
Descrizione: Appartamento al secondo piano
Indirizzo: Via Circonvallazione Ovest
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche) e i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI



dell'Agenzia del Territorio. In particolare è stata considerata la qualità delle dotazioni e delle finiture, l'impiantistica, l'esposizione, le superfici, e la distribuzione interna dei locali. Si è tenuto conto anche dello stesso atto di provenienza (25 maggio 2011) nel quale il prezzo di acquisto veniva indicato in € 150.000,00 e anche delle finalità per le quali viene richiesta la stima e del particolare momento del mercato immobiliare.-

Al termine degli accertamenti eseguiti il più probabile valore unitario di mercato viene individuato in €1.300,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 1.300,00 = **145.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 145.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.800,00**

BENI IN CODROIPO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD 16

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo in Comune di CODROIPO Via Circonvallazione Sud 16 per la quota di **1/2** di piena proprietà

Autorimessa pertinente l'appartamento descritto al Corpo A facente parte di un fabbricato comprendente un altro appartamento al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Circonvallazione Sud. Adiacente al ripostiglio esterno al piano terra (corpo accessorio dell'appartamento).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Metri 2,70. Identificazione catastale:

- Foglio **54** particella **58** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n.8, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in comunione legale, ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** proprietà per 1/2 in Comunione legale
Coerenze: Foglio 5 particella 131 (NCT), Foglio 5 particella 58 sub 1 - 2 - 6 (NCEU)
- Utilità comune alle unità immobiliari di cui ai punti A e B censita al Catasto Fabbricati al Foglio 54 particella 58 sub 2 Bene Comune Non Censibile: costituisce oggetto di compravendita il tetto cui fanno parte le unità immobiliari acquistate del quale le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ad esclusivo carico della parte acquirente (dall'Atto di provenienza del 25/05/2011 del Notaio Giovanna Menazzi Rep.5594 Racc.4480).-

L'intero edificio sviluppa Uno piani, Uno piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957.

promossa da: Espropriazioni immobiliari N. 88/2022
 DATO OSCURATO



Veduta esterna



Veduta dalla corte esclusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Manin a Passariano.



Veduta aerea



Estratto di Mappa NCT

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa pertinente l'appartamento descritto al Corpo A facente parte di un fabbricato comprendente un altro appartamento al piano terra, con accesso autonomo diretto da Via Circonvallazione Sud. Adiacente al ripostiglio esterno al piano terra (corpo accessorio dell'appartamento). Pavimentazione in battuto di cemento. Portone basculante azionato manualmente. Privo di intonaci, rivestimenti e finiture.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Muratura

nella media ★★★★★

solai: Latero - cemento

nella media ★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Portone basculante realizzato in metallo

nella media ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★★★★

manto di copertura: realizzato in guaina

nella media ★★★★★



bituminosa



Veduta esterna



Veduta dell'interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche) e i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. In particolare è stata considerata la qualità delle dotazioni e delle finiture, l'impiantistica, l'esposizione, le superfici, e la distribuzione interna dei locali. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima e del particolare momento del mercato immobiliare.-

Al termine degli accertamenti eseguiti il più probabile valore (a corpo) dell'autorimessa viene individuato in €12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Codroipo, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMMA, lo stesso atto di provenienza del bene.

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	112,00	0,00	145.600,00	72.800,00
B	box singolo	0,00	0,00	12.000,00	6.000,00
				157.600,00 €	78.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.300,00**

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: **€ 18.825,00**

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: **€ 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.400,00**

data 31/01/2023

il tecnico incaricato
FABRIZIO COPETTI

