TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

305/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Renato ELLERO

CF:LLRRNT59P24E476U
con studio in LAUCO (UD) Lauco Capoluogo, 48
telefono: 3333406612
email: ellerorenato@gmail.com
PEC: renato.ellero@pec.eppi.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI, via Valconio Valconis n. 7, località Picaron. Avente superficie commerciale di mq. **106,97**, per l'intera piena proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Trattasi di un interessante appartamento, curato e ben tenuto, posto in una realità condominiale a sviluppo orizzontale (RESIDENCE PICARON), la cui costruzione, relativamente recente, è derivata dalla demolizione dell'edificio preesistente con successiva ricostruzione dell'attuale (2006).

L'appartamento è posto al piano terra ed ha ingressi pedonale e carraio autonomi, accessibili direttamente dalla via pubblica, ingressi che danno su un'area esterna a corte e giardino di proprietà esclusiva. L'area esterna è recintata e dotata di cancello ad apertura motorizzata, la corte in essa inserita può essere utilizzata anche come posto auto.

L'alloggio con esposizione sud, sud/ovest, è ben illuminato e dotato di un ampio portico esterno sul lato ovest, privacy e rumori sono tutelati ed attutiti da una siepe sempreverde. Lo stesso è composto internamente da una zona giorno così suddivisa: ingresso, soggiorno ed angolo cottura; e da una zona notte composta da due camere da letto e due bagni, con disimpegno; a precisarsi che il secondo bagno è di utilità esclusiva della camera padronale.

Le finiture interne della zona giorno sono moderne e studiate architettonicamente, con soluzioni curate nelle controsoffittature, nei rivestimenti, nei colori e nelle luci. L'alloggio dispone di impianto termico autonomo ed impianto di condizionamento anch'esso autonomo.

La proprietà conta anche un'autorimessa, posta in un corpo interrato staccato dall'edificio principale; detta autorimessa è stata posizionata a circa metà della rampa che conduce alle altre autorimesse, in posizione perpendicolare e a sinistra della stessa, per questo risulta di difficile accessibilità, se non con un'automobile di ridottissime dimensioni.

Il condominio dispone di aree verdi e di posti auto (altre proprietà), aree recintate ed illuminate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con autorimessa nel seminterrato, l'alloggio ha un'altezza interna di ml. 2,69, mentre l'autorimessa ha un'altezza interna di ml. 2,58.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 8, particella 78, sub. 43, sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 336,99, indirizzo catastale: via Valconio Valconis, piano: Terra. Intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2022 Pratica n. UD0194414 in atti dal 28/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 194414.1/2022).
  Coerenze: corrispondente in catasto terreni a porzione della particella n. 78 del foglio 8 (Ente Urbano di are 44,40), confina a: Ovest via V. Valconis, Nord sub. 44 e sub. 42, Est sub. 42, Sud sub. 42.
- foglio 8, particella 78, sub. 67, sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq., rendita €. 49,58, indirizzo catastale: via Valconio Valconis, piano: S1 (interrato). Intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2022 Pratica n. UD0167110 in atti dal 31/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 167110.1/2022).
  Coerenze: corrispondente in catasto terreni a porzione della particella n. 78 del foglio 8 (Ente Urbano di are 44,40), confinante a: Ovest e Nord terrapieno sottostante il sub. 31 (utilità

Covesr.l. - www.noudine.it

comune), Est rampa di accesso al sub. 31, Sud scala pedonale sul sub. 31.

L'intero edificio (condominio) sviluppa n. 3 piani, di cui n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato, esso è stato costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**106,97 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 120.030,27**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.000,00**
Data della valutazione:	**05/06/2023**

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 del 03/10/2007, imposta con atto del notaio Italico Mareschi di San Daniele del Friuli rep. n. 96211/31054, iscritta il 16/10/2007 a Udine ai nn. 33707/7331, a favore di: *** DATO OSCURATO *** , contro: *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 235.200,00.
Importo capitale: €. 117.600,00.
Durata ipoteca: anni 20, mesi uno, giorni 29.

Ipoteca **giudiziale** attiva del 27/10/2016, imposta dal Tribunale di Udine, cron. n. 1917/2016, iscritta il 28/10/2006 a Udine ai nn. 26472/4284, a favore di: *** DATO OSCURATO *** , contro: *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo).
Importo ipoteca: €. 70.000,00.
Importo capitale: €. 46.820,53.

Ipoteca **giudiziale** attiva del 05/09/2022, imposta dall' *** DATO OSCURATO*** rep. n.

Covid S.r.l. - www.ivgudine.it

2746/11522, iscritta il 06/09/2022 a Udine ai nn. 25062/3764, a favore di: *** DATO OSCURATO *** , contro: *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: €. 369.342,90.
Importo capitale: €. 184.671,45.

Ipoteca **giudiziale** attiva del 07/12/2022, imposta dall' *** DATO OSCURATO*** rep. n. 2940, iscritta il 07/12/2022 a Udine ai nn. 34207/5236, a favore di: *** DATO OSCURATO *** , contro: *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: €. 194.999,64.
Importo capitale: €. 97.499,82.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, di data 28/11/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, cron. n. 3813, trascritto il 29/12/2022 a Udine ai nn. 36545/27128, a favore di: *** DATO OSCURATO *** , contro: *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 617,68**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**51,72**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio Residence Picaron (di cui le unità immobiliari in trattazione ne fanno parte) è alla data della presente amministrato dal geom. Mauro Di Benedetto di San Daniele del Friuli, gli importi sopra citati sono stati forniti dal medesimo e fanno riferimento all'ultimo bilancio approvato (2021/22), pertanto possono essere oggetto di variazioni nelle annualità successive.

Il Condominio è dotato di regolamento approvato con atto del notaio Fabio Conte di Udine del 31/03/2006 rep. n. 24129/13196 allegato alla presente perizia, l'acquirente dell'immobile oggetto della presente è tenuto a rispettare e a far rispettare detto regolamento.

L'esperto stimatore dichiara:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

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

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

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

Di non aver effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

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

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore 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 è 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.

Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/10/2007, dal notaio Italico Mareschi di San Daniele del Friuli rep. nn. 96210/31053, trascritto il 16/10/2007 a Udine ai nn. 33706/20943.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 04/11/2004 fino al 03/10/2007), in forza di atto di traferimento della sede sociale stipulato il 04/11/2004 dal notaio Fabio Conte di Udine rep. nn. 19669/10176, trascritto il 04/02/2005 a Udine ai nn. 4572/3283.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/05/2004 fino al 03/10/2007), in forza di atto di compravendita a firma di notaio Fabio Conte di Udine rep. nn. 18391/9398, trascritto il 16/06/2004 a Udine ai nn. 18630/12836.

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà (dal 26/01/2004 fino al 31/05/2004), in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Udine cron nn. 44/2004, trascritto il 11/02/2004 a Udine ai nn. 4009/2860.

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà (dal 01/07/1991 fino al 26/01/2004), in forza di atto di compravendita del notaio Giuseppe Giordano di Verona, rep. nn. 60174, trascritto il 16/07/1991 a Udine ai nn. 15528/11495.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione centro commerciale ed abitazioni, rilasciata il 26/07/1973 con il n. 112 di protocollo.
Titolo antecedente la demolizione e ricostruzione.

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

Concessione edilizia **N. 9**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, rilasciata il 20/01/1979 con il n. 9 di protocollo.
Titolo antecedente la demolizione e ricostruzione.

Autorizzazione edilizia **N. 296**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 08/08/1991 con il n. 296/1991 di protocollo.
Titolo antecedente la demolizione e ricostruzione.

Dichiarazione di inagibilità/abitabilità **N. 11740**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 26/05/2004 con il n. 11740/2004 di protocollo.
Titolo antecedente la demolizione e ricostruzione.

Concessione edilizia **N. C/2004/108**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso abitativo ed uffici, presentata il 09/04/2004, rilasciata il 24/06/2004 con il n. 7777 di protocollo.

Concessione edilizia **N. C/2004/419**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per Variante alla C.E. C/2004/108, per i lavori di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso residenziale plurifamilare, presentata il 16/12/2004, rilasciata il 01/07/2005 con il n. 28534 di protocollo, agibilità del 24/07/2007 con il n. 16679/16957 di protocollo.

D.I.A. in sanatoria **N. D/2005/215**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 05/07/2005 con il n. 16554 di protocollo.

DIA di variante **N. D/2005/224**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di variante interne, presentata il 12/07/2005 con il n. 17146 di protocollo.

D.I.A. **N. D/2005/310**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. in sanatoria n. 215/05, presentata il 17/10/2005 con il n. 25056 di protocollo.

Attività edilizia libera **N. L/2011/102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allacciamenti impianti alle infrastrutture, presentata il 25/03/2011 con il n. 6351 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale), vigente in forza di delibera C.C. n. 102 del 17/12/2019 (BUR n. 2 del 08/01/2020), l'immobile ricade in zona B3, sottozona B21. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.li 12 e 13 delle Norme di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**, a precisarsi che le variazioni di tramezzatura interne e dell'altezza di piano (isolamento soffitto) rientrano nelle opere di edilizia libera esente da titolo edilizio autorizzativo, (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; art. 36 D.P.R. 380/2001).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

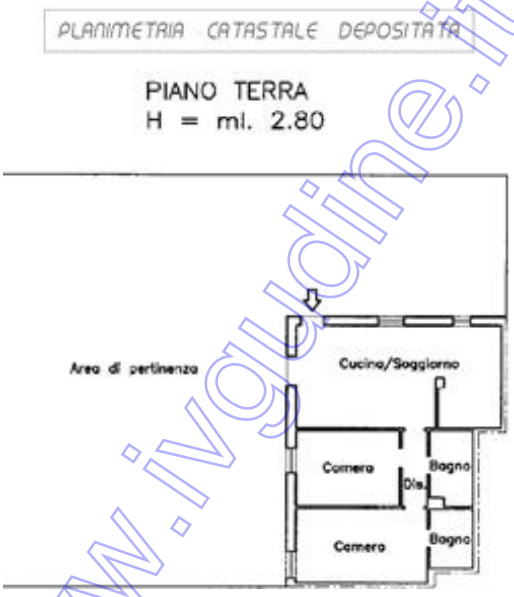
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente sul lato ovest: zona ingresso, un porticato esterno delimitato da un pilastro, da una paratia di separazione da altra proprietà e dalla pavimentazione. Detto porticato non è stato inserito nella planimetria catastale depositata, con conseguente rendita catastale inferiore per 1/3 di vano. Ci sono inoltre alcune variazioni delle tramezzature interne che potrebbero addire ad un'ulteriore aumento della consistenza ed una diversa altezza di piano, (normativa di riferimento: D.L. 78/2010).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Coles s.r.l. - www.yguine.it

- Rilievo, redazione planimetria aggiornata all'attualità, rifacimento elaborato planimetrico, procedura di variazione catastale, deposito con versamento dei diritti catastali: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme** (normativa di riferimento: P.R.G.C. del comune di San Daniele del Friuli).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VALCONIO VALCONIS 7, QUARTIERE PICARON

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI, via Valconio Valconis n. 7, località Picaron. Avente superficie commerciale di mq. **106,97**, per l'intera piena proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Trattasi di un interessante appartamento, curato e ben tenuto, posto in una realità condominiale a sviluppo orizzontale (RESIDENCE PICARON), la cui costruzione, relativamente recente, è derivata dalla demolizione dell'edificio preesistente con successiva ricostruzione dell'attuale (2006).

L'appartamento è posto al piano terra ed ha ingressi pedonale e carraio autonomi, accessibili direttamente dalla via pubblica, ingressi che danno su un'area esterna a corte e giardino di proprietà esclusiva. L'area esterna è recintata e dotata di cancello ad apertura motorizzata, la corte in essa inserita può essere utilizzata anche come posto auto.

L'alloggio con esposizione sud, sud/ovest, è ben illuminato e dotato di un ampio portico esterno sul

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

lato ovest, privacy e rumori sono tutelati ed attutiti da una siepe sempreverde. Lo stesso è composto internamente da una zona giorno così suddivisa: ingresso, soggiorno ed angolo cottura; e da una zona notte composta da due camere da letto e due bagni, con disimpegno; a precisarsi che il secondo bagno è di utilità esclusiva della camera padronale.

Le finiture interne della zona giorno sono moderne e studiate architettonicamente, con soluzioni curate nelle controsoffittature, nei rivestimenti, nei colori e nelle luci. L'alloggio dispone di impianto termico autonomo ed impianto di condizionamento anch'esso autonomo.

La proprietà conta anche un'autorimessa, posta in un corpo interrato staccato dall'edificio principale; detta autorimessa è stata posizionata a circa metà della rampa che conduce alle altre autorimesse, in posizione perpendicolare e a sinistra della stessa, per questo risulta di difficile accessibilità, se non con un'automobile di ridottissime dimensioni.

Il condominio dispone di aree verdi e di posti auto (altre proprietà), aree recintate ed illuminate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con autorimessa nel seminterrato, l'alloggio ha un'altezza interna di ml. 2,69, mentre l'autorimessa ha un'altezza interna di ml. 2,58.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- foglio 8, particella 78, sub. 43, sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 336,99, indirizzo catastale: via Valconio Valconis, piano: Terra. Intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2022 Pratica n. UD0194414 in atti dal 28/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 194414.1/2022).
  Coerenze: corrispondente in catasto terreni a porzione della particella n. 78 del foglio 8 (Ente Urbano di are 44,40), confina a: Ovest via V. Valconis, Nord sub. 44 e sub. 42, Est sub. 42, Sud sub. 42.
- foglio 8, particella 78, sub. 67, sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq., rendita €. 49,58, indirizzo catastale: via Valconio Valconis, piano: S1 (interrato). Intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2022 Pratica n. UD0167110 in atti dal 31/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 167110.1/2022).
  Coerenze: corrispondente in catasto terreni a porzione della particella n. 78 del foglio 8 (Ente Urbano di are 44,40), confinante a: Ovest e Nord terrapieno sottostante il sub. 31 (utilità comune), Est rampa di accesso al sub. 31, Sud scala pedonale sul sub. 31.

L'intero edificio (condominio) sviluppa n. 3 piani, di cui n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato, esso è stato costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, all'interno di un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in aree residenziali e verdi. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed un parco giochi.

Coveds.r.l. - www.noudine.it

SERVIZI

verde attrezzato	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente, realizzato in acciaio con apertura motorizzata.	al di sopra della media
infissi esterni: doppia anta a battente, realizzati in PVC bianco.	buono
porte interne: anta singola a battente in legno tamburato.	al di sopra della media
manto di copertura : parte in tegole (falde inclinate), parte in piastre orizzonatali con impermeabilizzazione (terrazzi di utilità esclusiva di altre unità).	nella media
pareti esterne: realizzate con pilastri, setti e travi in c.a. e muratura di tamponamento, il tutto isolato termicamente, il rivestimento ad intonaco è tinteggiato in colore giallo.	nella media
pavimentazione esterna: parte in gres, parte in autobloccante di cls.	al di sopra della media
pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica (zona giorno, disimpegno e bagni), parquet nelle camere da letto.	al di sopra della media

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it

soffitti: isolati termicamente, controsoffittature parziali in cartongesso nella zona giorno, finiti ad intonaco e tinteggiatura. — buono

portone di ingresso: blindato anta singola a battente in alluminio. — al di sopra della media

protezioni infissi esterni: a doppio battente realizzate in alluminio. — al di sopra della media

Degli Impianti:

condizionamento: ad aria raffreddata con diffusori a split ed unità esterna (alimentazione elettrica). — al di sopra della media

elettrico: sottotraccia, tensione di 220V. — al di sopra della media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano. — al di sopra della media

idrico: sottotraccia con alimentazione dall'acquedotto, la rete di distribuzione è condominiale. — al di sopra della media

termico: autonomo ad acqua calda fornita dalla caldaia murale, i diffusori sono in radiatori verticali in acciaio. — al di sopra della media

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**
Portico	25,00	x	33 %	=	8,25
Ingresso	8,89	x	100 %	=	8,89
Soggiorno/Cottura	31,72	x	100 %	=	31,72
Disimpegno	4,24	x	100 %	=	4,24
Camera singola	13,05	x	100 %	=	13,05
Bagno principale	6,09	x	100 %	=	6,09
Camera doppia	17,99	x	100 %	=	17,99
Bagno esclusivo della camera doppia	5,28	x	100 %	=	5,28
Autorimessa	22,92	x	50 %	=	11,46
Totale:	**135,18**				**106,97**

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

Fonte di informazione: Tribunale di Udine

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Valconio Valconis (condominio "Residence Picaron")

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 1.057,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/03/2022

Fonte di informazione: Conservatoria registri immobiliari di Udine

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Valconio Valconis, Condominio Residence Picaron

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.179,49 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

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

Data contratto/rilevazione: 17/05/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Valconio Valconis, condominio Residence Picaron

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.500,00 pari a 995,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono reperiti n. 2 atti di compravendita ed un decreto di trasferimento, tutti di immobili siti nello stesso condominio e trasferiti negli ultimi due anni, la forbice dei valori trà il più basso ed il più alto è identificabile sia nella qualità delle finiture, che nella posizione, nonchè da fattori legati alla trattativa ed alle necessità temporanee venditore/acquirente. Valutate e confrontate le caratteristiche tecnico/funzionali fra gli alloggi, si è ritenuto che l'immobile in trattazione possa rientrare come valore, nella media dei valori rilevati, aggiornando i più vecchi all'attualità ed alle condizioni di stato con un incremento del 9%, come da seguente conteggio:

€. ((1.057,14+995,41)x1,09)+1.179,49)/3 = €. 1.138,92/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,97	x	1.138,92	=	**121.830,27**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.830,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.830,27**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene assegnato un valore medio al mq. in base ai valori medi per beni assimilabili venduti recentemente, e se non reperibili, in base ai valori medi ricavabili dalle interviste ad agenzie immobiliari del territorio. Al valore commerciale così ricavato verranno dedotti i costi di adeguamento per eventuali difformità ed il 25% per l'assenza di garanzie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Daniele del Friuli, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia 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;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,97	0,00	121.830,27	121.830,27
				121.830,27 €	**121.830,27 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.030,27**

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: **€. 30.007,57**

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: **€. 22,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
Renato ELLERO

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