



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom.Michele Olivo

CF:LVOMHL70E20L483K

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

telefono: 0432541759

fax: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE Piazzale Cella 63 , della superficie commerciale di **124,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima riguardano un appartamento posto al piano quinto di n.14 piani, oltre alle pertinenze costituite da una cantina ed un box auto posti nello scantinato, il tutto all'interno del "Condominio Torre". L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica sia per quanto riguarda l'accesso pedonale sia per quello carraio, quest'ultimo attraverso una rampa posta a Sud, immette nel tunnel comune condominiale dove si trovano le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, S1, ha un'altezza interna di 2,80 ml alloggio. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 525 sub. 49 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 849,57 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Gio Batta Cella, 63, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.569, strada pubblica, mapp.1302, 2110, 2162, mapp.568; salvo se altri.
- foglio 48 particella 525 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Gio Batta Cella, 63, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.569, strada pubblica, mapp.1302, 2110, 2162, mapp.568; salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 124,75 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 68.333,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 43.000,00 |
| Data della valutazione: | 01/11/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'appartamento e la cantina sono occupati dal debitore *** DATO OSCURATO *** , invece il box auto (F.48 mapp.525 sub 20) risulta occupato da terzo senza titolo ad uso magazzino biciclette come risulta da scrittura privata del 07.01.2019 tra il citato debitore e il sig. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/02/2023 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 79 di repertorio, trascritta il 28/02/2023 a Udine ai nn. 4842/3780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione.

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: | €. 4.147,53 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | €. 8.015,91 |
| Millesimi condominiali: | non rintracciati |

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

Ulteriori avvertenze:

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

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio in quanto non è stata presentata l'accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 26/03/2002), registrato il 02/08/2002 a Udine ai nn. 64/1615, trascritto il 11/09/2002 a Udine ai nn. 19327.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 26/03/2002), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di notaio A. Menazzi di Udine ai nn. 41700/137791 di repertorio, trascritto il 20/11/1997 a Udine ai nn. 23758/17716.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. L.E. n.703/59 ED, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione un fabbricato ad uso alloggi, uffici, negozi ed albergo, presentata il 28/10/1959, rilasciata il 14/12/1959 con il n. 19576 P.G. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. A.E. in sanatoria n.1008/60 ED, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in sanatoria delle varianti al progetto per costruzione un fabbricato ad uso alloggi, uffici, negozi ed albergo, rilasciata il 09/02/1963 con il n. 10739 P.G. di protocollo, agibilità del 23/09/1963 con il n. 41971/64 SAN di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione.

Accordando l'abitabilità per il PT, P1, P2 al 10/07/1962 e per i rimanenti piani (alloggi) al 29/12/1962.

Autorizzazione edilizia N. A.E. n.1008/60 ED, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto per costruzione un fabbricato ad uso alloggi, uffici, negozi ed albergo, presentata il 03/10/1960, rilasciata il 19/10/1960 con il n. 10739 P.G. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Udine, l'immobile ricade in zona B1 - residenziale intensiva. Il titolo è riferito solamente al beni in esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: serramento a chiusura della terrazza a servizio sul fronte Sud dell'alloggio, finestrella rivolta sulle parti comuni per dare luce ed aria alla cantina. (normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

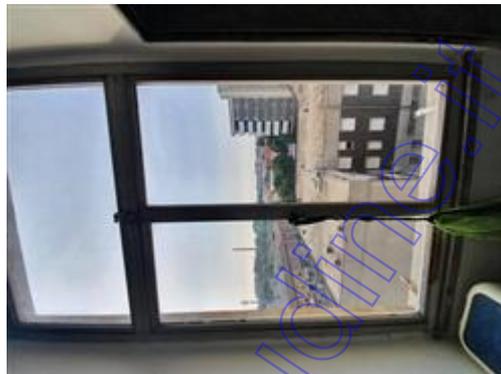
Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria con disegni, relazione tecnica, ecc. - L..R. N.19/2009 s.m.i.: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione



finestrella cantina



finestra in lavanderia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: finestrella nella cantina rivolta verso parti comuni. (normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.

La normativa catastale non prevede di ripresentare la planimetria in quanto non c'è un aumento di superficie/vani, si tratta di un semplice aggiornamento grafico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: asportazione di frutti di prese/interruttori elettrici, collegamento all'impianto del gas per usi domestici, asportazione di contabilizzatore di calore da termosifone (normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: intervento di tecnici specializzati (elettricista, idraulico) per il ripristino di quanto asportato e il rilascio o meno del certificato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- intervento di elettricista ed idraulico: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN UDINE PIAZZALE CELLA 63

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Piazzale Cella 63 , della superficie commerciale di **124,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima riguardano un appartamento posto al piano quinto di n.14 piani, oltre alle pertinenze costituite da una cantina ed un box auto posti nello scantinato, il tutto all'interno del "Condominio Torre". L'accesso al condominio avviene dalla strada pubblica sia per quanto riguarda l'accesso pedonale sia per quello carraio, quest'ultimo attraverso una rampa posta a Sud, immette nel tunnel comune condominiale dove si trovano le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, S1, ha un'altezza interna di 2,80 ml alloggio. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 525 sub. 49 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 849,57 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Gio Batta Cella, 63, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.569, strada pubblica, mapp.1302, 2110, 2162, mapp.568; salvo se altri.
- foglio 48 particella 525 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Gio Batta Cella, 63, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.569, strada pubblica, mapp.1302, 2110, 2162, mapp.568; salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



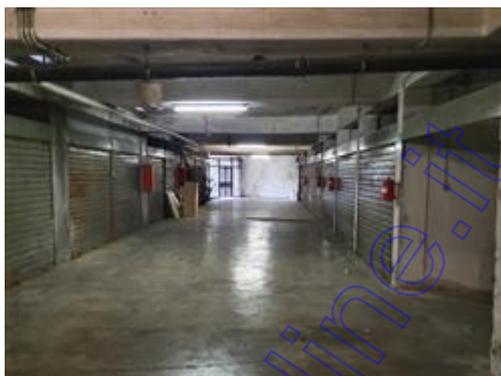
vista dal piazzale



accesso rampa garage



atrio interno condominiale - verso gli ascensori e rampe scale



tunnel di manovra area autorimesse



atrio interno condominiale - verso l'uscita



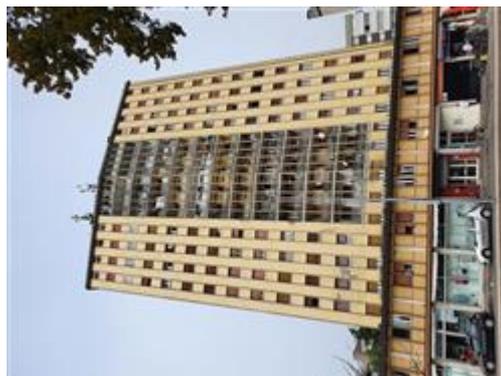
parti comuni cantine

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 centro città). 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: centro storico della città di Udine.



corografia dei luoghi - fonte Google maps



vista del "condominio Torre" dal fronte strada

SERVIZI
 municipio
 negozi al dettaglio
 farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

supermercato al di sopra della media

scuola elementare al di sopra della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km al di sopra della media

tangenziale distante 3 km al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: al di sotto della media

panoramicità: nella media

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: pessimo

servizi: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è così distribuito: zona giorno con atrio d'ingresso, soggiorno, cucina; zona notte con disimpegno, bagno, n.3 camere da una parte e w.c., lavanderia e camera di servizio dall'altra parte dell'appartamento. Infine, è presente una terrazza sul fronte principale. Si precisa che attraverso il locale lavanderia (ex terrazza di servizio) si accede alla rampa scale antincendio comune.

L'accesso al piano avviene tramite una rampa scale condominiale posta al centro del fabbricato oppure attraverso n.2 ascensori sempre condominiali posti ai lati della predetta rampa. Nel seminterrato si trovano la cantina costituita da un unico vano e il box auto provvisto di basculante di chiusura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica. Aggiunta di serramento in alluminio alle porte e finestre in corrispondenza della terrazza. scarso

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia di marmo, pvc in cucina, piastrelle di ceramica nel bagno molto scarso

Degli Impianti:

citofonico: citofono conformità: non rilevabile molto scarso

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto risulta funzionante non è dato sapere se è a norma, alcune prese e interruttori risultano manomessi. scarso

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

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile al di sotto della media

termico: centralizzato con contachilocalorie con scarso

alimentazione in gas-metano i diffusori sono in radiatori metallici conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

solai: latero cemento

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

mediocre



mediocre



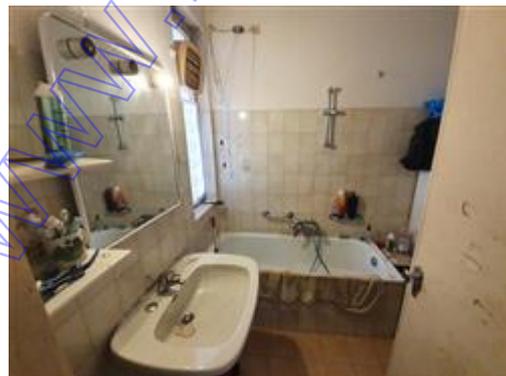
soggiorno-pranzo



cucina



camera



bagno



cantina



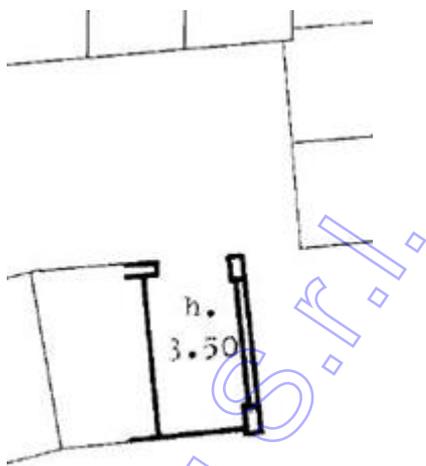
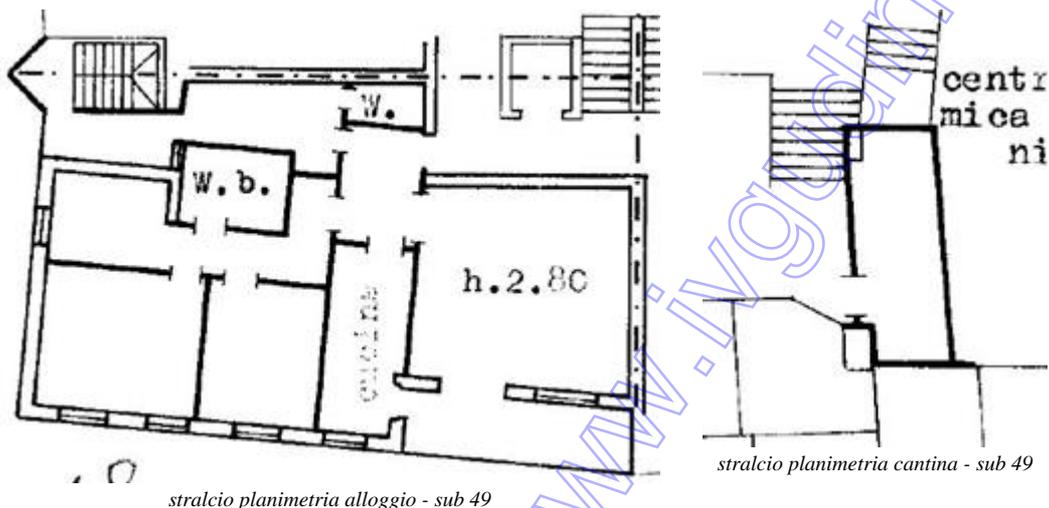
box auto

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento | 113,00 | x | 100 % | = | 113,00 |
| terrazza | 9,00 | x | 25 % | = | 2,25 |
| cantina | 10,00 | x | 25 % | = | 2,50 |
| box auto | 14,00 | x | 50 % | = | 7,00 |
| Totale: | 146,00 | | | | 124,75 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2023

Fonte di informazione: Agorà Immobiliare Srl

Descrizione: condominio Torre, P.le Cella, appartamento al 12^a piano ingresso, sala, cucina, 2 camere, bagno, veranda; garage e cantina.

Indirizzo: Piazzale Cella Udine

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 64.400,00 pari a 757,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2023

Fonte di informazione: Fabrizio Feruglio agenzia immobiliare

Descrizione: condominio Torre, P.le Cella, appartamento al 8^a piano, atrio d'ingresso, soggiorno, cucinino con veranda e ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e cantina.

Indirizzo: Piazzale Cella Udine

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 2

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 55.200,00 pari a 600,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - Anno 2022 - Semestre 2 (30/06/2023)

Domanda: Abitazioni economiche - Fascia/zona B3: Centrale/ZONA STAZIONE - P.LE G.B.CELLA,V.LE EUROPA UNITA,V. BUTTRIO, G.LEOPARDI, V.LE G.TULLIO

Offerta: nello specifico per tale immobile.

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

FIAIP F.V.G. - zona stazione/semicentro Sud - buono stato abitabile (30/06/2023)

Domanda: nello specifico per tale immobile.

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - listini prezzi rilevati da borsini immobiliari degli agenti immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e specialmente proposte di vendita da mediatori immobiliari o privati (asking price), si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Lo scrivente ha rintracciato i seguenti comparabili per beni similari a quello oggetto di stima tra le proposte di vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma - marzo 2023 - il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti si attesta tra 7% e 8% con un tempo di attesa di vendita medio per abitazioni usate di circa 5/6 mesi.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 64.400,00 | 55.200,00 |
| Consistenza | 124,75 | 85,00 | 92,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 1,00 |
| Prezzo unitario | - | 823,53 | 652,17 |
| esposizione | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| luminosità | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| panoramicità | 5,00 | 5,00 | 6,00 |
| impianti | 5,00 | 5,00 | 4,00 |
| stato di manutenzione | 3,00 | 6,00 | 5,00 |
| servizi igienici | 5,00 | 5,00 | 5,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 53,67 | 46,00 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 600,00 | 600,00 |
| esposizione | 4 % | 2.576,00 | 2.208,00 |
| luminosità | 5 % | 3.220,00 | 2.760,00 |
| panoramicità | 3 % | 1.932,00 | 1.656,00 |
| impianti | 7 % | 4.508,00 | 3.864,00 |
| stato di manutenzione | 8 % | 5.152,00 | 4.416,00 |
| servizi igienici | 5 % | 3.220,00 | 2.760,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | 64.400,00 | 55.200,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 46,00 |
| Prezzo unitario | 23.850,00 | 19.650,00 |
| esposizione | 0,00 | 0,00 |
| luminosità | 0,00 | 0,00 |
| panoramicità | 0,00 | -1.656,00 |
| impianti | 0,00 | 3.864,00 |
| stato di manutenzione | -15.456,00 | -8.832,00 |
| servizi igienici | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | 72.794,00 | 68.272,00 |

| | | | | |
|---|-------|---|--|------------------|
| Valore corpo (media dei prezzi corretti): | | | | 70.533,00 |
| Divergenza: | 6,21% | < | | 10% |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 124,75 | x | 565,39 | = | 70.533,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 70.533,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 70.533,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 124,75 | 0,00 | 70.533,00 | 70.533,00 |
| | | | | 70.533,00 € | 70.533,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.333,00**

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: **€. 17.083,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.015,91**

Riduzione per arrotondamento: **€. 233,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.000,00**

data 01/11/2023

il tecnico incaricato
Geom.Michele Olivo