TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Elio Agostinis

CF:GSTLEI69C31L483M
con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 20
telefono: 0433750497
fax: 0433750673
email: elio.agostinis@gmail.com
PEC: elio.agostinis@pec.eppi.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PRADAMANO via Roma 23/1, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento posto al primo piano con ripostiglio e posto auto scoperto al piano terra. Il fabbricato è composto complessivamente da due appartamenti (sub. 2 e 3) un locale commerciale (sub. 1 ex banca) e dalla parte comune sub. 4 (centrale termica, vano scale e corte).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 205 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 224,40 Euro, indirizzo catastale: via Roma 25, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: l'appartamento confina partendo da nord-est in senso orario con i mappali n. 221, 225 e 203 del foglio 9 e affaccio su via Roma. Il ripostiglio posto al piano terra confina da nord-est in senso orario con il mappale n. 221, ripostiglio sub. 3 e corte comune sub. 5. All'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Pradamano (UD) al foglio 9 mappale 205 E.U. di m² 270 e al CF con il sub. 4 (CT, vano scale e corte) BCNC ai sub. 1, 2 e 3. Superficie Catastale: Totale: 91 m² Totale: escluse aree scoperte: 91 m².

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**97,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.825,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.000,00**
Data della valutazione:	**13/01/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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 , stipulata il 29/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 209173 di rep. 52413 racc. di repertorio, iscritta il 09/10/2014 a Udine ai nn. 20680/2955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento.
Importo ipoteca: 176.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/07/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 833/2022 di repertorio, iscritta il 02/12/2022 a Udine ai nn. 33528/5120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 12.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2935/2023 di repertorio, trascritta il 20/11/2023 a Udine ai nn. 28734/22189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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**

Ulteriori avvertenze:

Essendo il fabbricato suddiviso in più unità, all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Pradamano (UD) al foglio 9 mappale 205 E.U. di m² 270 e al CF con il sub. 4 (CT, vano scale e corte) BCNC ai

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

sub. 1, 2 e 3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai controlli eseguiti c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, si dichiara che è garantita, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni in riferimento ai beni pignorati e oggetto di stima; si precisa inoltre che dopo la trascrizione del pignoramento, alla data del 08/01/2025, non risultano annotati ulteriori provvedimenti a carico degli immobili oggetto di stima.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2014), con atto stipulato il 29/09/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 209172 di rep. 52412 di racc. di repertorio, trascritto il 09/10/2014 a Udine ai nn. 20679/15679.
Si cita di seguito quanto riportato nell'atto di compravendita sopracitato: "Costituisce altresì oggetto della presente compravendita il diritto di uso esclusivo a titolo di servitù permanente della porzione di terreno posta sul mappale 205, costituita da posto auto scoperto, identificata in colore giallo e con la lettera (b) nell'elaborato planimetrico che, esaminato e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B"; si precisa inoltre che quanto identificato con la lettera (c) - posto auto scoperto è ad uso esclusivo a titolo di servitù permanente del sub. 3 del mappale 205 mentre quanto identificato con la lettera (a) - fosse bio - vani tecnici è ad uso esclusivo a titolo di servitù permanente del sub. 1 del mappale 205, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub "B". L'unità immobiliare suddescritta è venduta a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, ivi compresa in particolare la servitù di accesso citata nell'atto di data 28 aprile 1998 rep. n. 64668 notaio Roberto Riccioni di Tricesimo, registrato a Udine il 14 maggio 1998 al n. 999 e trascritto a Udine il 29 aprile 1998 ai nn. 9467/6980."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1980 fino al 29/09/2014), con atto stipulato il 10/07/1980 a firma di Notaio Roberto Cutrupia di Udine ai nn. 35600 di rep. di repertorio, trascritto il 29/07/1980 a Udine ai nn. 16180/13207.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 330**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 27/05/1980 con il n. 1509 di protocollo, rilasciata il 24/10/1980 con il n. 330 Prat.N. 1383 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 101/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 03/11/2000, rilasciata il 03/11/2001 con il n. 101/2000 Prot. 12965 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) **N. 1915**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vari vedi allegati, rilasciata il 14/02/2001 con il n. 1915 pratica n. 74 di protocollo,

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

agibilità del 14/02/2001 con il n. 1915 pratica n. 74 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRGC - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 11 - Zona A (dei cortili storici). Norme tecniche di attuazione ed indici: A – DEFINIZIONE Le zone A comprendono le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. B - OBIETTIVI DI PROGETTO Obiettivo del Piano è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, nel rispetto dell'identità insediativa locale. Tale obiettivo va perseguito attraverso il recupero edilizio, la ristrutturazione e l'adeguamento tipologico e funzionale degli edifici e la conferma o l'introduzione di eventuali usi non residenziali (artigianali, commerciali, direzionali e terziarie in genere), riattivando la funzionalità dei centri antichi e il conseguente ruolo di riferimento per le comunità. Nell'obiettivo di mantenere l'identità dei luoghi sono inoltre confermati o ammessi gli usi del suolo e degli edifici connessi alla orticoltura ed agli allevamenti a carattere strettamente familiare di animali da cortile già esistenti ove compatibili o resi tali, sotto il profilo igienico sanitario, con gli altri usi esistenti o previsti. C - DESTINAZIONI D'USO Si rimanda all'art. 10 "Disposizioni generali " delle presenti NTA D - STRUMENTI di attuazione Gli ambiti individuati in cartografia, comprensivi delle zone A7 contermini e degli spazi pubblici adiacenti, sono attuati mediante P.A.C. In assenza di piano attuativo sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, senza alterazioni delle volumetrie esistenti. E' ammesso l'ampliamento delle attività artigianali esistenti solo su comprovati motivi di carattere organizzativo /aziendale e solo se la stessa attività si svolge in locali che rispettano la normativa vigente per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, il rumore ed in genere eventuali incompatibilità con la contigua residenza. Tale ampliamento è ammesso solo per la realizzazione di uffici e depositi e per un massimo di 150 mq. di superficie utile. E- DISPOSIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI L'obiettivo dei piani attuativi è quello di promuovere il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché quello di riqualificare e/o riprogettare gli spazi pubblici e di uso pubblico in essi compresi. I piani attuativi dovranno pertanto definire i materiali utilizzabili o esclusi negli interventi di ristrutturazione ai fini della salvaguardia dei caratteri dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare infrastrutture e gli spazi pubblici e a riconoscere la destinazione delle aree libere inedificabili. Nella formazione dei piani attuativi l'azzonamento della zona A potrà essere specificato al fine di soddisfare esigenze di maggior dettaglio. L'eventuale individuazione di aree libere edificabili entro la zona A dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire il permanere dei principi insediativi preesistenti ed in particolare il sistema delle corti, specifico del tessuto edilizio degli abitati di Pradamano e Lovaria. Nell'eventuale previsione di aree libere edificabili, si dovrà privilegiare quelle che concorrono a saldare tra loro le preesistenze edilizie con l'obiettivo di ottenere un tessuto edilizio compatto. Spetta al piano attuativo individuare le modalità per gestire l'attività edilizia compatibilmente alle esigenze di salvaguardia del Roiello di Pradamano. F - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Nelle zone omogenee A, i piani attuativi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: 1 Nel caso di sostituzione e di integrazione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi fabbricati su aree scoperte, in regime di piano attuativo IF max 3,00 mc/mq RC max 50% H max non superiore a quella esistente degli edifici contermini; DS esistente o su allineamento stabilito dal piano attuativo; DCP a confine o esistente. distanza tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale", ai sensi dell'art. 34 delle Norme del PURG. 2 In assenza di piano attuativo Interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo IF max esistente RC max esistente H max esistente DS esistente DCP esistente Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantita la salvaguardia delle caratteristiche insediative esistenti, attraverso interventi di recupero che partano da un approfondito studio dei singoli edifici, degli spazi aperti e delle corti, sia nei loro caratteri costruttivi e funzionali che ambientali. Nella realizzazione delle opere di restauro, di risanamento conservativo e di consolidamento dovranno essere seguiti criteri informati alla tutela degli elementi costruttivi caratteristici quali murature di perimetro, coperture e loro elementi costitutivi, taglio di forature, loro dimensioni e loro collocazione sui prospetti, secondo gli

Consec S.r.l. - www.consec.it

orientamenti definitisi nel tempo. In aggiunta a quanto previsto dai piani attuativi è comunque ammessa l'edificazione di un annesso o tettoia di SC max 10 mq e H max 2,40 m, purchè localizzati ai bordi del cortile di appartenenza, in aderenza a edifici di proprietà esistenti, con l'esclusione di box in lamiera o casette prefabbricate. G - Altri elementi normativi Parcheggi: si rimanda all'art. 51 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
La modifica riportata al successivo punto 8.2. (conformità catastale) non rileva ai sensi della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 in quanto ricompreso nell'art. 16 Attività edilizia libera non soggetta a comunicazione della medesima legge.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta aggiornata la planimetria a seguito della parzionale demolizione della parete divisoria (tra angolo cottura e soggiorno)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- accatastamento con variazione catastale DOCFA: €.1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
Relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie ed impianti in genere) di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di perizia si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, anche in funzione del fatto che l'unità in oggetto è priva di abitabilità. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

BENI IN PRADAMANO VIA ROMA 23/1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRADAMANO via Roma 23/1, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento posto al primo piano con ripostiglio e posto auto scoperto al piano terra. Il fabbricato è composto complessivamente da due appartamenti (sub. 2 e 3) un locale commerciale (sub. 1 ex banca) e dalla parte comune sub. 4 (centrale termica, vano scale e corte).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 205 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 224,40 Euro, indirizzo catastale: via Roma 25, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: l'appartamento confina partendo da nord-est in senso orario con i mappali n. 221, 225 e 203 del foglio 9 e affaccio su via Roma. Il ripostiglio posto al piano terra confina da nord-est in senso orario con il mappale n. 221, ripostiglio sub. 3 e corte comune sub. 5. All'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Pradamano (UD) al foglio 9 mappale 205 E.U. di m² 270 e al CF con il sub. 4 (CT, vano scale e corte) BCNC ai sub. 1, 2 e 3. Superficie Catastale: Totale: 91 m² Totale: escluse aree scoperte: 91 m².



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)

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



Vista esterna (foto 3)



Vista esterna (foto 4)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento fa parte di un fabbricato, di cui non si conosce l’anno di costruzione, che si sviluppa su tre piani e comprende oltre all'unità oggetto di stima un’attività commerciale (sub. 1 ex banca attualmente sfitto) e un ulteriore appartamento posto al secondo piano (sub. 3) e la parte comune sub. 4 centrale termica, vano scale e corte di pertinenza

L’appartamento, altezza variabile ml. 2,40 / 2,70, è composto da angolo cottura due vani adibiti a soggiorno, due camere, bagno, e ripostiglio (ricavato all’interno della veranda) al primo piano e piccolo ripostiglio posto nel corpo accessorio al piano terra. All’unità appena citata compete la servitù permanente della porzione di terreno posta sul mappale 205, costituita da posto auto scoperto,

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

indentificata in colore giallo dell'elaborato planimetrico allegato all'atto di compravendita notaio Paolo Alberto Amodio dd 29/09/2014 rep.n. 209172 racc.n. 52412.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è stato ristrutturato agli inizi degli anni ottanta e per quanto è stato possibile verificare, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;

- struttura portante verticale in muratura perimetrale continua, integrata da muratura interna e perimetrale di nuova costruzione e da pilastri perimetrali interni in calcestruzzo armato;

- scala di collegamento tra i piani in c.a.;

- solai di piano e di copertura in latero - cemento e travi in c.a.;

- manto di copertura in coppi di laterizio con lattonerie in lamiere preverniciata.

Finiture

- tramezzature divisorie in mattoni di laterizio intonacate e tinteggiate al civile;

- finitura delle pareti esterne con intonaco e tinteggiatura di colore arancio;

- rivestimenti del bagno e di parte della cucina in piastrelle;

- pavimenti di tutte stanze in piastrelle;

- la scala in comune è rivestita in marmo;

- serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e oscuri sempre in alluminio;

- porte interne in legno tamburato;

- il bagno con pavimento rivestimento delle pareti in piastrelle è dotato dei normali apparecchi sanitari;

- la pavimentazione della corte comune lato sud risulta parte in cls e parte in ghiaia;

Impianti

- impianto elettrico civile realizzato sottotraccia (non a norma da verificare);

- impianto termico, con corpi radianti in acciaio, alimentato da caldaia posta nella centrale termica comune posta al piano terra (non a norma da verificare);

- l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico recentemente installato nel bagno;

- il fornello a gas della cucina è alimentato da una bombola di gas GPL posta nel ripostiglio ricavato dalla chiusura della terrazza posta a sud.

- la produzione dell'acqua calda sanitaria era garantita da un boiler elettrico posto nel bagno;

- il piccolo ripostiglio posto al piano terra nel corpo accessorio in lato sud della corte comune, ha le stesse caratteristiche costruttive del fabbricato principale.

NB relativamente agli impianti: elettrico, termico, idro sanitario e canne fumarie di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di stima si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

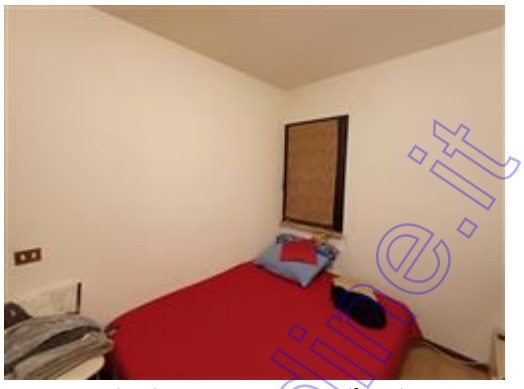
L'unità immobiliare è provvista di certificazione energetica scaduta vedi relativo paragrafo.

Dal punto di vista generale il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione specialmente per quanto riguarda la sua manutenzione.

Covisa Srl - www.ivgudine.it



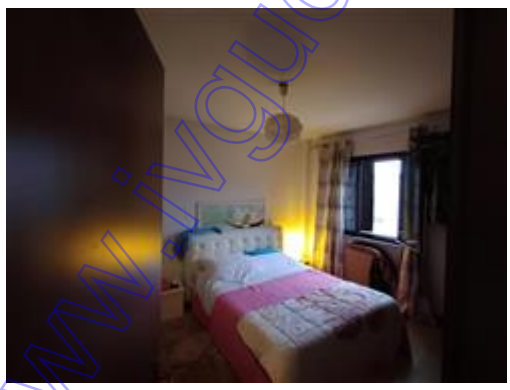
Vista interna appartamento (foto 1)



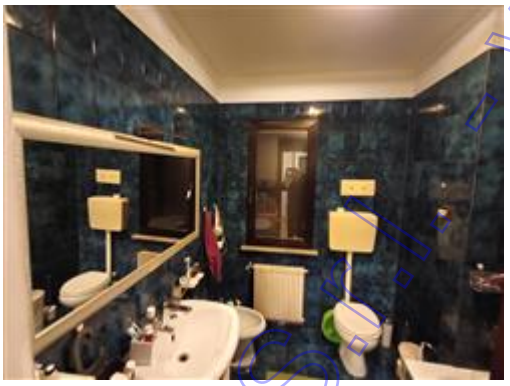
Vista interna appartamento (foto 2)



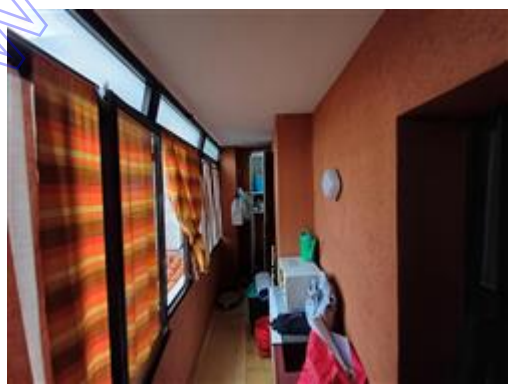
Vista interna appartamento (foto 3)



Vista interna appartamento (foto 4)



Vista interna appartamento (foto 5)



Vista interna appartamento (foto 6)

CLASSE ENERGETICA:

F

[180,534 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. non reperibile (certificato scaduto) registrata in data 28/08/2014

CONSISTENZA:

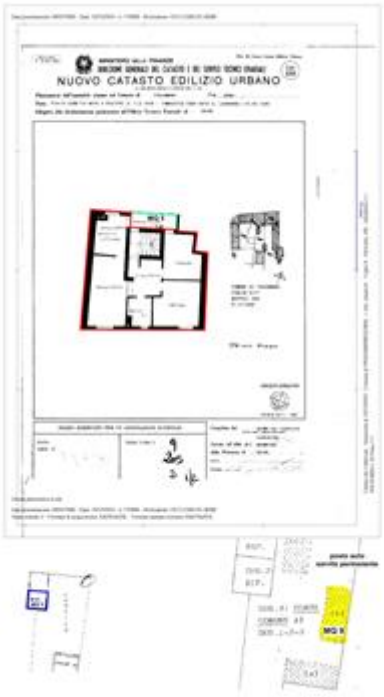
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

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

Unità principale al primo piano	90,00	x	100 %	=	90,00
Terrazza (ripostiglio)	5,00	x	35 %	=	1,75
Ripostiglio	3,00	x	25 %	=	0,75
Posto auto	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	**107,00**				**97,00**



Planimetria



Scheda di valutazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,00	x	825,00	=	**80.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.025,00**

Covego S.r.l. - www.rigudine.it

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima è quello sintetico - comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità di misura, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale di beni simili e con le medesime caratteristiche a quelli in esame. L'indagine per il reperimento dei dati necessari per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Pradamano (UD) e nei comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pradamano (UD), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

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	97,00	0,00	80.025,00	80.025,00
				80.025,00 €	**80.025,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.825,00**

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: **€. 19.706,25**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 118,75**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.000,00**

data 13/01/2025

il tecnico incaricato
Elio Agostinis

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