



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per. ind. Gianfranco Cucchiaro

CF:CCCGFR68L19L195A

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA CASCINA, 2

telefono: 043344268

fax: 043344268

email: gianfranco@gianfrancocucchiaro.it

PEC: gianfranco.cucchiaro@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Podgora 18, della superficie commerciale di **34,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento residenziale posto al piano quinto del complesso condominiale denominato "Casa Bianca" ubicato in Via Podgora 18 - interno 96 nella zona semicentrale ovest del comune di Udine, nelle vicinanze della viabilità di accesso al centro identificata dall'arteria di Viale Venezia. Il complesso condominiale comprende n°109 unità abitative di varie metrature. L'appartamento è raggiungibile sia dalle scale comuni condominiali che dal corpo ascensori sempre posto nella zona di ingresso al condominio. La composizione dell'appartamento trova sviluppo con accesso dal corridoio condominiale del 5° piano che porta all'ala verso sud (verso viale Venezia), dal quale si accede all'unico vano della zona giorno composto da soggiorno ed angolo cottura, piccolo disimpegno che porta alla camera ed al bagno dell'appartamento; dal soggiorno si accede alla terrazza dell'alloggio, posta in lato ovest del condominio.

La suddivisione interna dei locali è razionale e sviluppata su unico livello, con finiture interne volte alla semplicità nell'utilizzo dei materiali, tutti risalenti all'epoca della originaria costruzione ultimata nel 1971, il che denota anche una generale vetustà correlata alla mancanza di una manutenzione nel tempo per l'intera unità immobiliare. Un recente intervento di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali, con la realizzazione di un isolamento a cappotto per le pareti esterne condominiali e coibentazione della copertura, effettuato nell'ambito dei cosiddetti interventi di "superbonus", ha portato ad una generale riqualificazione del complesso condominiale, ma non ha migliorato di molto le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, che ha mantenuto i serramenti originari provvisti di vetro singolo, così come le finiture interne dello stesso. Le finiture interne dei locali variano dalle piastrelle in ceramica per l'intera zona giorno e bagno, al legno in parquet a quadrotti per la camera, mentre la terrazza è in piastrelle di klinker, precisando che l'intero appartamento presenta pareti e soffitti tinteggiati. Serramenti per porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno massello muniti di vetro singolo provvisti di avvolgibili in legno risalenti all'epoca dell'originaria costruzione, con portone di ingresso all'appartamento, anch'esso in legno. E' presente l'impianto termico con corpi scaldanti in acciaio muniti di contabilizzatori, in quanto alimentati dall'impianto centralizzato, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile, quadretto di derivazione nella zona di ingresso, specificando che per entrambi gli impianti NON sono state riscontrate le inerenti dichiarazioni di conformità per cui da considerarsi da verificare. Comunicazioni intercorse con l'amministratore condominiale, hanno specificato che la pratica di prevenzione incendi al momento è in fase di definizione, senza fornire ulteriori documenti utili.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - LOTTO 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 96, ha un'altezza interna di cm. 265/268. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 275 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Podgora N° 18, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Casa Bianca"

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,31 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:	€. 40.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo effettuato in data 20.02.2025 in presenza dell'esecutato e con delegato del custode giudiziario. L'esecutato ha dichiarato di vivere nell'appartamento con il figlio minore.

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 18/07/2001 a firma di Notaio Frattasio Antonio di Udine ai nn. 105513 di repertorio, iscritta il 02/08/2001 a Ag. Entrate Udine - SPI ai nn. gen.22556- part.3347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria in Rinnovazione n.2774 del 14/07/2021 per € 103.291,37 capitale € 51.645,68, derivante dal mutuo fondiario del 18/07/2001 rep.105513, in rinnovazione all'ipoteca n.3347 del 02/08/2001, come da nota in dettaglio. Situazione invariata rispetto alla relazione notarile già depositata in atti, come da elenco di aggiornamento alla data del 19.02.2025 - Doc.02 - Allegati

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/07/2021 a Agenzia Entrate Udine - SPI ai nn. RP.2774 - RG.19085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/07/2001 rep.105513, in rinnovazione all'ipoteca volontaria n.3347 del 02/08/2001.

Importo ipoteca: 103.291,37.

Importo capitale: 51.645,68.

Situazione invariata rispetto alla relazione notarile già depositata in atti, come da elenco di aggiornamento alla data del 19.02.2025 - Doc.02 - Allegati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/11/2023 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 3847 di repertorio, trascritta il 13/12/2023 a Ag. Entrate Udine SPI ai nn. RG.31156 - RP.24088, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Situazione invariata rispetto alla relazione notarile già depositata in atti, come da elenco di aggiornamento alla data del 19.02.2025 - Doc.02 - Allegati

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:	€. 1.248,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.867,34
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.591,76
Millesimi condominiali:	6,270
Ulteriori avvertenze:	
Non si hanno notizie in merito a cause in corso o altre indicazioni inerenti.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 18/07/2001 a firma di Notaio Frattasio dott. Antonio in Udine ai nn. Rep.n.105512 e Racc.n.20737 di repertorio, registrato il 06/08/2001 a Udine ai nn. 6214 serie 1 - Pubblici, trascritto il 02/08/2001 a R.R.I.I. di Udine ai nn. R.G. n.22555 e R.P. n.16620.

L'atto indicato è fornito in copia negli allegati al Doc.03 del presente Lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I documenti indicati sono riportati nell'allegato Doc.05 - Lotto 01

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 392 - ED.67 - P.G. n.15499**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso casa-albergo, presentata il 03/07/1968, rilasciata il 24/07/1968 con il n. 15499/392 di protocollo, agibilità del 26/02/1971 con il n. 32168/2 di protocollo

CILAS siperbonus **N. 845/2022/CILA_SB** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di efficientamento energetico su parti comuni condominiali per isolamento a cappotto, coibentazione della copertura, sostituzione parziale dei serramenti nelle parti comuni e sostituzione del generatore di calore, presentata il 10/11/2022 con il n. prot. 154776 - pratica 845/2022/CILA_SB di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.22 delle norme del PRGC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si specifica che i lavori di efficientamento energetico di cui alle CILAS del 2022, NON sono ancora ultimati e la pratica edilizia risulta ancora attiva.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria agli atti NON risulta conforme in quanto è indicato un tramezzo interno nella zona di ingresso, con disimpegno sulla cucina, che è stato demolito, con indicazione errata in planimetria anche della porta di accesso al bagno dell'appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione caastale al catasto fabbricati con procedura doc.fa. compreso rilievo, oneri di legge e diritti catastali: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE VIA PODGORA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Podgora 18, della superficie commerciale di **34,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento residenziale posto al piano quinto del complesso condominiale denominato "Casa Bianca" ubicato in Via Podgora 18 - interno 96 nella zona semicentrale ovest del comune di Udine, nelle vicinanze della viabilità di accesso al centro identificata dall'arteria di Viale Venezia. Il complesso condominiale comprende n°109 unità abitative di varie metrature. L'appartamento è raggiungibile sia dalle scale comuni condominiali che dal corpo ascensori sempre posto nella zona di ingresso al condominio. La composizione dell'appartamento trova sviluppo con accesso dal corridoio condominiale del 5° piano che porta all'ala verso sud (verso viale Venezia), dal quale si accede all'unico vano della zona giorno composto da soggiorno ed angolo cottura, piccolo disimpegno che porta alla camera ed al bagno dell'appartamento; dal soggiorno si accede alla terrazza dell'alloggio, posta in lato ovest del condomino.

La suddivisione interna dei locali è razionale e sviluppata su unico livello, con finiture interne volte alla semplicità nell'utilizzo dei materiali, tutti risalenti all'epoca della originaria costruzione ultimata nel 1971, il che denota anche una generale vetustà correlata alla mancanza di una manutenzione nel tempo per l'intera unità immobiliare. Un recente intervento di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali, con la realizzazione di un isolamento a cappotto per le pareti esterne condominiali e coibentazione della copertura, effettuato nell'ambito dei cosiddetti interventi di "superbonus", ha portato ad una generale riqualificazione del complesso condominiale, ma non ha migliorato di molto le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, che ha mantenuto i serramenti originari provvisti di vetro singolo, così come le finiture interne dello stesso. Le finiture interne dei locali variano dalle piastrelle in ceramica per l'intera zona giorno e bagno, al legno in parquet a quadrotti per la camera, mentre la terrazza è in piastrelle di klinker, precisando che l'intero appartamento presenta pareti e soffitti tinteggiati. Serramenti per porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno massello muniti di vetro singolo provvisti di avvolgibili in legno risalenti all'epoca dell'originaria costruzione, con portone di ingresso all'appartamento, anch'esso in legno. E' presente l'impianto termico con corpi scaldanti in acciaio muniti di contabilizzatori, in quanto alimentati dall'impianto centralizzato, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile, quadretto di derivazione nella zona di ingresso, specificando che per entrambi gli impianti NON sono state riscontrate le inerenti dichiarazioni di conformità per cui da considerarsi da verificare. Comunicazioni intercorse con l'amministratore condominiale, hanno specificato che la pratica di prevenzione incendi al momento è in fase di definizione, senza fornire ulteriore documenti utili.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - LOTTO 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 96, ha un'altezza interna di cm. 265/268. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 275 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Podgora N° 18, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Casa Bianca"

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2024.



Prospetto condominio dalla via comunale

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



Estratto PRGC di Udine

negozi al dettaglio
spazi verde
farmacie
parco giochi
supermercato



autostrada distante 1 km. da tangenziale per
accessi autostradali Udin
ferrovia distante 2,5 km da stazione ferroviaria



autobus distante 2,5 km da stazione autobus
tangenziale distante 500 m. da tangenziale ovest

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento NON è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: nessuno
infissi esterni: ad ante realizzati in legno
infissi interni: ad ante realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in c.a. e laterizio con coibentazione in isolamento a cappotto di recente realizzazione
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, zona giorno e bagno
pavimentazione interna: realizzata in legno, camera
pavimentazione esterna: realizzata in klinker, terrazza

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. non riscontrata dichiarazione di conformità - da considerarsi da verificare
termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori conformità: non verificabile. non riscontrata dichiarazione di conformità o altro documento - da considerarsi da verificare E' stata dichiarata la sostituzione del generatore di calore nella recente pratica edilizia CILAS, ma non si hanno documenti inerenti alla dichiarazione di conformità. Comunicazioni intercorse con l'amministratore condominiale, hanno specificato che la pratica di prevenzione incendi al momento è in fase di definizione, senza fornire ulteriore documenti utili.
gas: alimentazione cucina con alimentazione a bombola GPL conformità: non conforme. Nella

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

terrazza dell'appartamento è ubicata una bombola di GPL per alimentazione cucina per la quale non si hanno documenti inerenti una sua conformità

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali appartamento sub.62	31,40	x	100 %	=	31,40
Terrazza	8,30	x	35 %	=	2,91
Totale:	39,70				34,31

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: 13/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Vendesi appartamento Via Podgora 18 - primo piano composto da ingresso e soggiorno con angolo cottura, un bagno una camera matrimoniale, balcone e cantina di pertinenza

Indirizzo: Via Porgora 18

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Vendesi appartamento Via Podgora 18 - quinto piano - trilocale composto da ingresso, salone con angolo cottura, un servizio, una camera matrimoniale, balcone e cantina di pertinenza

Indirizzo: Via Porgora

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - 1° semestre 2024 (26/02/2025)

Domanda: Immobili residenziali ad Udine - Fascia/zona: Semicentrale/V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V.LE VENEZIA, V.LE L.DA VINCI, V.COLUGNA - Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Tipologia - Abitazioni di tipo economico

Borsinoimmobiliare.it (26/02/2025)

Domanda: Immobili residenziali ad Udine - Fascia/zona: Semicentrale/V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V.LE VENEZIA, V.LE L.DA VINCI, V.COLUGNA - Abitazioni in stabili di seconda fascia

Valore minimo: 974,00

Valore massimo: 1.410,00

Note: Tipologia - Abitazioni in stabili di seconda fascia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, trattandosi di mini appartamento al piano quinto del complesso condominiale denominato "Casa Bianca", posto in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Udine, ben fornito dalla viabilità di accesso al centro stesso, lungo la dorsale est di Viale Venezia, con buona possibilità di parcheggio nella zona antistante il condominio stesso, verificate le condizioni, la vetustà, il confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro per tipologia, oltre alla consultazione dei borsini indicati, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra nella fascia media fra le osservazioni immobiliari, quindi con risultanze che rientrano nella forbice dei valori degli osservatori di mercato OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,30	x	1.200,00	=	41.160,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 41.160,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 41.160,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima utilizzato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consistente nell'attribuzione all'unità di misura a superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari regionali e Borsini on-line riferite al comune di Udine per zone similari a quella di interesse del presente lotto.

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: Udine, osservatori del mercato immobiliare Udine, ed inoltre: Studi professionali ed agenzie della zona di Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,30	0,00	41.160,00	41.160,00
				41.160,00 €	41.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi della valutazione dell'intera quota di proprietà, decade la verifica del giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.260,00**

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: **€. 10.065,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 195,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

data 04/03/2025

il tecnico incaricato
per. ind. Gianfranco Cucchiaro