TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Ugolina Toma

CF:TMOGLN68D61L195Z
con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11
telefono: 043341261
fax: 043341261
email: ugolinatoma13@gmail.com
PEC: ugolina.toma@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FIUMICELLO VILLA VICENTINA via Della Distilleria 5, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di:

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

trattasi di appartamento sito al primo piano di un complesso residenziale costituito da due palazzine denominato condominio "Olimpia" ciascuna palazzina ha due scale. in ciascuna scala vi sono 4 appartamenti con autorimessa e cantina

L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno una cucina due camere un bagno ed un ripostiglio e due terrazze poste a nord e a sud lungne quanto l'intero appartamento. ap piano terra con accesso tramite l'autorimessa vi è la cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo Piano, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 92/14 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via della Distilleria 5, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

B **box singolo** a FIUMICELLO VILLA VICENTINA via Della Distilleria 5, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

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

trattasi di autorimessa munita di basculate con accesso al piano terra del condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.45.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 92/14 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via della Distilleria 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

C **posto auto** a FIUMICELLO VILLA VICENTINA via Della Distilleria 5, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di posto auto scoperto il cui accesso carraio fa parte del condominio "Olimpia"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

Covest s.r.l. - www.ingudine.it

- foglio 10 particella 92/14 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: via Della Distilleria 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**138,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 87.260,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 61.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**03/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Gli immobili sono interamente utilizzati dal *** 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: ***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**, stipulata il 25/02/2009 a firma di notaio Cirota ai nn. rep 37139/11078 di repertorio, iscritta il 25/02/2009 a Cervignano Del Friuli ai nn. 412/09, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.
Importo ipoteca: 147000.
Importo capitale: 73500

Coved S.r.l. - www.ivguine.it

ipoteca **legale**, stipulata il 02/11/2010 a firma di Servizio riscossione Tributi , iscritta il 02/11/2010 a Cervignano del Friuli ai nn. GN 2428/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Servizio rircossione Tributi.
Importo ipoteca: 73866.30.
Importo capitale: 36933.15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2024 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2932-2024 di repertorio, trascritta il 24/09/2024 a Cervignano del Friuli ai nn. GN 2160-2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Azione Legale

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:	**€. 499,04**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.353,40**
Millesimi condominiali:	**61.00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio
Ulteriori avvertenze:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi 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) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i

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

fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/10/1994 a firma di notaio Renato Pirolo G.N. 91739/12430 di repertorio, registrato il 10/10/1994 a Cervignano del Friuli, intavolato il 20/10/1994 a Cervignano del Friuli G.N. 1232/94

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/10/1994 a firma di notaio Renato Pirolo G.N. 91739/12430 di repertorio, registrato il 10/10/1994 a Cervignano del Friuli, intavolato il 20/10/1994 a Cervignano del Friuli G.N. 1232/94

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 4/1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due edifici condominiali per complessivi 16 alloggi, presentata il 19/12/1987 con il n. 8113 di protocollo, rilasciata il 24/02/1988 con il n. 8113 di protocollo, agibilità del 20/02/2025 con il n. 4254 di protocollo.
Varinate i corso d'opera del 22.01.1990 prot. 297 per modifiche interne, di facciata (fori esterni e terrazzi)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del 28/09/2023 variante n.23, l'immobile ricade in zona art. 12 zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.12- ZONA OMOGENEA "B2" Vengono classificate come zone omogenee B2 le aree di consolidamento

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

residenziale periferiche caratterizzate da costruzioni a fabbricazione aperta, relativamente recenti. Nella zona omogenea B2 gli interventi si attuano mediante concessione edilizia diretta secondo gli indici ed i parametri di seguito riportati: - Indice fondiario massimo di fabbricabilità 1,0 mc/mq; - Altezza massima ml. 7,5; - Distacco dalla strada pubblica pari ad almeno 5,00 ml; - Distanza dai confini 5,00 ml; - Per i nuovi edifici e gli ampliamenti la distanza minima fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere pari ad almeno metri 10; detta norma non è obbligatoria per edifici antistanti fra cui sia interposta una strada pubblica. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici su lotti contigui di proprietà diversa nel caso di progettazione accorpata contemporanea, su domanda formale di concessione edilizia presentata da tutti i proprietari, aventi titolo, interessati. Può essere fissata una distanza minore fra edifici qualora la parete da costruire fronteggiante l'edificio esistente non sia finestrata, ma solo dotata di "luce" e non veduta secondo quanto stabilito dal Codice Civile. Tali disposizioni sono valide solo nel caso in cui sia dimostrata l'assoluta impossibilità di edificare entro i limiti stabiliti e comunque dovrà essere sempre rispettata la distanza di metri 5 dai confini e tra fabbricati compresi nello stesso lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto non funzionante e molto ammalorato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sostituzione caldaia e impinto di raffrescamento: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: certificazione di conformità

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

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: manutenzione carente negli ingranaggi di risalita e discesa delle tapparelle
Le difformità sono regolarizzabili mediante: manutenzione / ssotituzione pezzi di ricambio
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- manutenzione: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 gg

Questa situazione è riferita solamente a camere e sala

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA DELLA DISTILLERIA 5, FRAZIONE FIUMICELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIUMICELLO VILLA VICENTINA via Della Distilleria 5, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **90,50** mq per la quota di:

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

trattasi di appartamento sito al primo piano di un complesso residenziale costituito da due palazzine denominato condominio "Olimpia" ciascuna palazzina ha due scale. in ciascuna scala vi sono 4 appartamenti con autorimessa e cantina

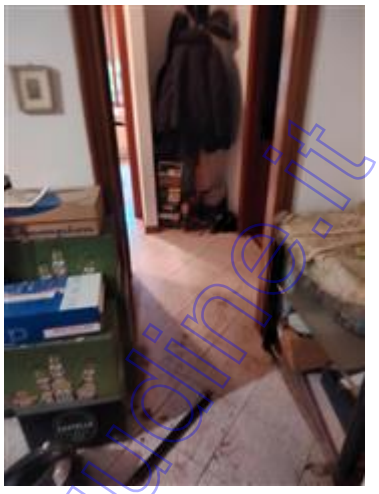
L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno una cucina due camere un bagno ed un ripostiglio e due terrazze poste a nord e a sud lungne quanto l'intero appartamento. ap piano terra con accesso tramite l'autorimessa vi è la cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo Piano, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

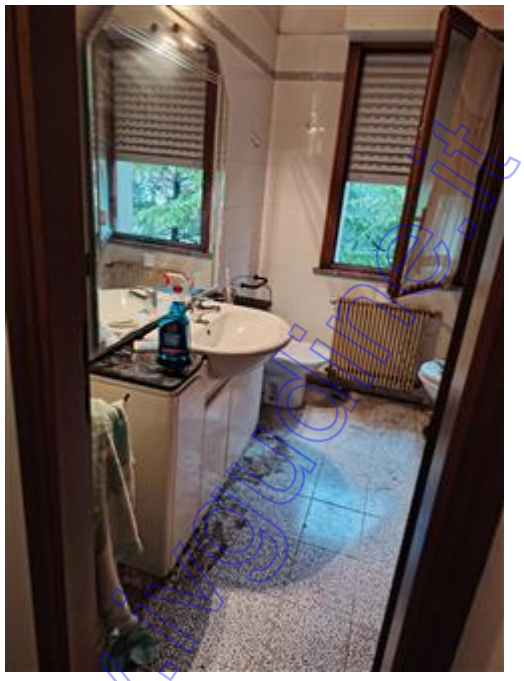
- foglio 10 particella 92/14 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via della Distilleria 5, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

Copia www.ivgudine.it

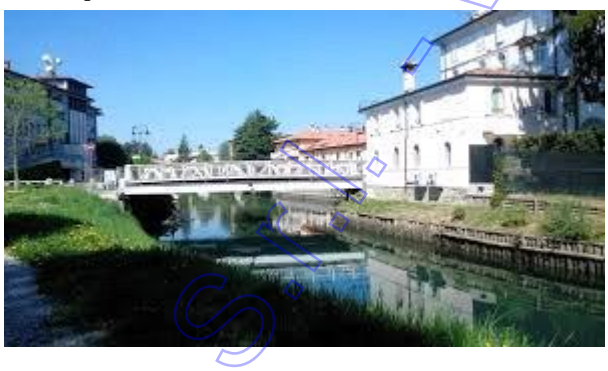


Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Marano lagunare, Cervignano, Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 Km	nella media
autostrada distante 5 Km	nella media
ferrovia distante 5 Km	nella media
porto distante 15Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media

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

qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione non è presente, pertanto, ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: vetrocamera realizzati in legno e vetro — al di sotto della media

infissi esterni: tapparelle realizzati in plastica — al di sotto della media

portone di ingresso: semiblindato realizzato in legno massello — al di sotto della media

scale: eserne con rivestimento in marmo — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — mediocre

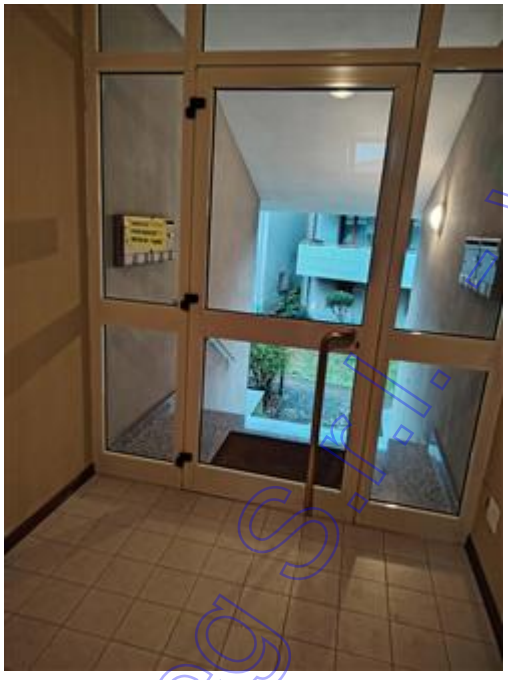
Degli Impianti:

citofonico: vitofono — nella media

condizionamento: con motore esterno e split interno con alimentazione a elettrico con diffusori in split — al di sotto della media

gas: gas GPL con contatori esterni con alimentazione a GPL conformità: non funzionante — pessimo

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



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

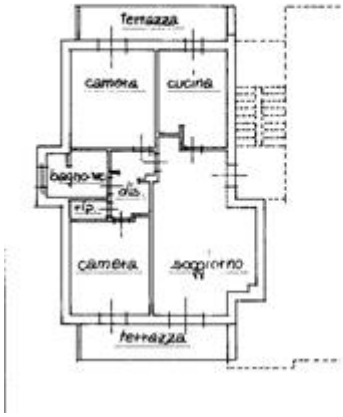
CONSISTENZA:

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

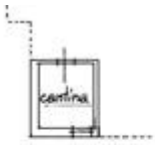
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	89,00	x	100 %	=	89,00

cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	**95,00**				**90,50**



appartamento



cantina

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: 18/02/2025

Fonte di informazione: pubblicità

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via Patriarca Wolfger 14 - San Valentino Fiumicello Villa Vicentina

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.778,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: pubblicità

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via libertà 3 San Valentino - Fiumicello Villa Vicentina

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.000,00 pari a 863,16 Euro/mq

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/10/2024

Fonte di informazione: pubblicità

Descrizione: appartamento 5 locali

Indirizzo: via Benedetto Croce - San Valentino - Fiumicello Villa Vicentina

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 914,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: pubblicità

Descrizione: appartamento 5 locali

Indirizzo: Piazza Aldo Moro 4 - San Valentino - Fiumicello Villa Vicentina

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 791,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinsechi come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,50	x	880,00	=	**79.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 79.640,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 79.640,00**

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA DELLA DISTILLERIA 5, FRAZIONE FIUMICELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

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

box singolo a FIUMICELLO VILLA VICENTINA via Della Distilleria 5, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

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

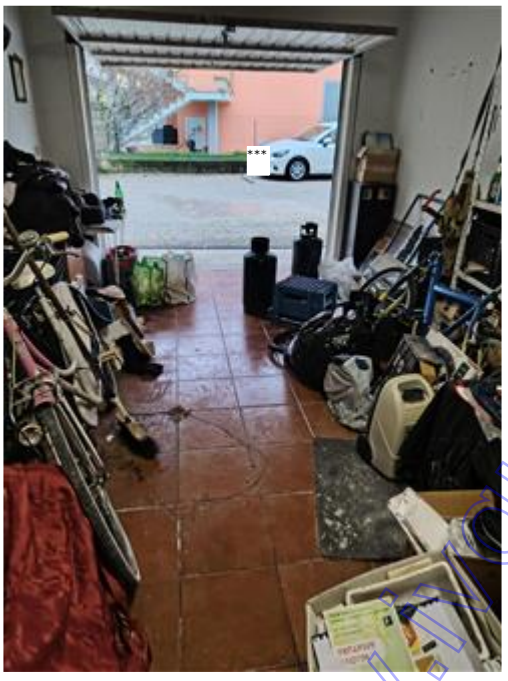
trattasi di autorimessa munita di basculate con accesso al piano terra del condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.45.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 92/14 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via della Distilleria 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

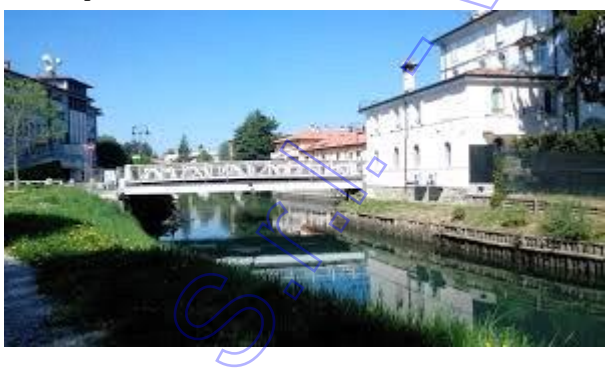
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Marano lagunare, Cervignano, Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Coveg s.r.l. - www.ingudine.it

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 Km	nella media
autostrada distante 5 Km	nella media
ferrovia distante 5 Km	nella media
porto distante 15Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media

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

qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un autorimessa posta al piano terreno di un complesso residenziale composto da due blocchi condominiali con complessivi 16 appartamenti

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media

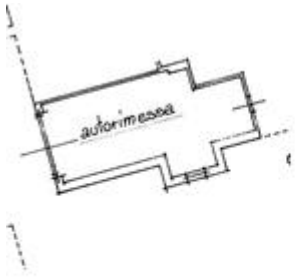
CONSISTENZA:

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
autorimessa	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	**32,00**				**32,00**

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinsechi come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	350,00	=	**11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 11.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 11.200,00**

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA DELLA DISTILLERIA 5, FRAZIONE FIUMICELLO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a FIUMICELLO VILLA VICENTINA via Della Distilleria 5, frazione Fiumicello, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

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

Trattasi di posto auto scoperto il cui accesso carraio fa parte del condominio "Olimpia"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 92/14 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: via Della Distilleria 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Marano lagunare, Cervignano, Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Coveg s.r.l. www.ivgugine.it

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 Km	nella media
autostrada distante 5 Km	nella media
ferrovia distante 5 Km	nella media
porto distante 15Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di posto auto scoperto accessibile dal cancello carraio condominiale

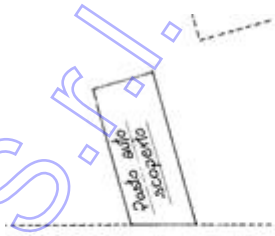
Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

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
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	**16,00**				**16,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinsechi come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, la conformazione la giacitura la situazione del mercato immobiliare, ed intrinsechi: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, la consistenza e la disponibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	120,00	=	**1.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, Cervignano del Friuli, ufficio del registro di Udine, Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di Udine , Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Fiumicello- Villa Vicentina, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine e pubbilcita

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	90,50	0,00	79.640,00	79.640,00
B	box singolo	32,00	0,00	11.200,00	11.200,00

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

C	posto auto	16,00	0,00	1.920,00	1.920,00
				92.760,00 €	**92.760,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il pignoramento colpisceil bene per l'intera quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.260,00**

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: **€. 21.815,00**

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: **€. 4.353,40**

Arrotondamento del valore finale: **€. 91,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.000,00**

data 03/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Ugolina Toma

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