



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

234/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

geom. Elisa Chiesa

CF:CHSLSE74M48L483S

con studio in MERETO DI TOMBA (UD) Via A. Diaz 23

telefono: 0432865271

email: chiesaelisa@yahoo.it

PEC: elisa.chiesa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a LIGNANO SABBIAADORO Corso degli Alisei 47, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame riguarda un centro estetico sito al piano terra e facente parte del complesso condominiale denominato "Residenza Arpa" suddiviso in due corpi A e B. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione ricade sul corpo B e prospetta direttamente sul viale principale Corso degli Alisei. Le destinazioni d'uso del complesso condominiale sono: residenziale, commerciale e direzionale. L'accesso carraio e pedonale al condominio avvengono dalla pubblica via, attraverso l'area scoperta comune. Oltre all'area scoperta, sono presenti posti auto scoperti, due piscine ed un'area comune adibita a verde. Il centro estetico gode di un accesso indipendente rispetto alla scala condominiale, compete inoltre l'uso esclusivo di un posto macchina riservato ai negozi e l'uso esclusivo del giardino antistante e laterale (evidenziato in rosa nell'immagine sottostante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 626 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 168,78 Euro, indirizzo catastale: Corso degli Alisei, 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 09/12/2015 Pratica n. UD0179486 in atti dal 09/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38986.1/2015) Coerenze: a Nord-Sud-Ovest sub 1 (area corte comune), ad est sub 4 (negozio)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.500,00
Data della valutazione:	07/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 25/02/2015, con scadenza il 28/02/2027, registrato il 12/03/2015 a Cervignano del Friuli ai nn. 000434 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.400,00.

Considerate le caratteristiche dell'immobile e valutati i valori della banca dati quotazioni immobiliari -

Agenzia delle Entrate - anno 2022 semestre 2, per immobili ad uso negozi con valori locativi di mercato che si attestano tra (€/mq. x mese) 6,2 e 9,3, si ritiene di procedere alla verifica utilizzando un valore minimo, si ottiene un valore di locazione annuo pari a:

Sup. commerciale mq. 46,00 x 6,2 €/mq. x 12 mesi = €anno 3.422,00 (arrotondato)

Pertanto il canone pattuito non è inferiore di più di 1/3 al canone minimo di mercato per immobili simili a quello oggetto della presente perizia.

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:

diritto di abitazione.

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza del diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale.

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 14/06/2007 a firma di notaio Spanò Di San Giuliano Guido ai nn. 63623/19100 di repertorio, iscritta il 20/06/2007 a Udine ai nn. 21119/4712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/10/2022 a firma di Uff. Giud. Unep - Tribunale di Udine ai nn. 3136 di repertorio, trascritta il 31/10/2022 a Udine ai nn. 30222/22487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte alla data della perizia: € 2.078,43

Millesimi condominiali: 26,70

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore dello stabile è il Sig. Calligher Michele di Lignano Sabbiadoro (UD), Via Vittorio Veneto, 39, Tel. 0431 521023, email: info@amministratorecallighermichele.it, PEC: callighermichele@pec.it.

Le spese condominiali, i millesimi, le spese insolte come da nota fornita dall'amministratore condominiale ed allegata alla presente.

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 che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini ed analisi del sottosuolo, 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. Si rammenta 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, gli stessi vengono utilizzati con lo scopo di mera rappresentazione e per una maggior comprensione del lettore. Relativamente alle detrazioni effettuate, vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezionalità 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 che sarà tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Oltre ai costi previsti sono da aggiungere gli oneri fiscali quali iva/casse professionali, ecc. Tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente 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 sopracitate. Per quanto attiene il "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 e rimanda alla cancelleria/ufficio competente tale indicazione, sottolineando che quanto riportato e se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina della Certificazione Notarile Sostitutiva effettuata in data 15/11/2022 in riferimento alla pc. 626 sub 70 (ex sub 69, originario sub 3), si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di notaio Spanò Di San Giuliano Guido ai nn. 63622/19099 di repertorio, registrato il 19/06/2007 a Latisana ai nn. 1040-1T, trascritto il 20/06/2007 a Udine ai nn. 21118/12962

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/08/1992 fino al 26/09/2002), con atto stipulato il 30/08/1992 a firma di notaio Menazzi Alberto di Udine ai nn. 120854 di repertorio, registrato il 07/09/1992 a Udine ai nn. 4865, trascritto il 30/09/1992 a Udine ai nn. 21899/16899.
Trattasi di atto costitutivo di società in nome collettivo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/09/2002 fino al 14/05/2003), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di notaio Menazzi Alberto di Udine ai nn. 154425 di repertorio, registrato il 11/10/2002 a Udine ai nn. 3043/1, trascritto il 28/10/2002 a Udine ai nn. 30785/22465.
Trattasi di atto di trasformazione di s.n.c. in s.a.s.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/05/2003 fino al 13/06/2007), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di notaio Menazzi Alberto di Udine ai nn. 156854 di repertorio, registrato il 03/06/2003 a Udine ai nn. 4555, trascritto il 11/06/2003 a Udine ai nn. 16967/11842.
Trattasi di atto di scissione parziale mediante creazione di nuova beneficiaria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 6073** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione di tipo turistico residenziale e negozi, rilasciata il 07/02/1987 con il n. 28646/30003 di protocollo, agibilità del 07/07/1988 con il n. 3824 di protocollo.

Concessione di variante in corso d'opera n.6073 del 20/04/1988 prot. 5379 per modifiche interne (modifiche dimensioni box auto seminterrato, formazione unico vano negozio ad est mediante eliminazione di parete divisoria, altre piccole modifiche interne per rivestimento colonne di scarico ed aggiustamento dell'attrezzatura), modifiche esterne (formazione di posti auto supplementari su Via 25 Aprile e realizzo nuova zona parcheggi all'angolo nord/est, modifiche nella sistemazione generale esterna dell'arredo con creazione di uno spazio antistante il negozio est). L'agibilità n.3824 del 07/07/1988 è stata integrata con l'agibilità n. 3841 del 02/01/1989 (rif. ex sub 5) a completamento, in quanto all'epoca dell'agibilità n.3824 del 07/07/1988 una unità commerciale al piano terra non era completamente ultimata.

N. 4634, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mutamento di destinazione d'uso, senza opere edilizie, di un locale esistente ad uso commerciale, in direzionale., presentata il 17/02/2015 con il n. 20150004634 di protocollo

N. 6203, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria inerenti la realizzazione di alcune tramezzature interne al fine di ricavare due locali ad uso manicure/pedicure e trattamento viso/corpo. I lavori non comporteranno modifiche all'impianti elettrico ed idrico esistenti , presentata il 02/03/2015 con il n. 20150006203 di protocollo.

Le misure riportate sull'elaborato grafico per la realizzazione delle tramezzature interne non corrispondono a quanto rilevato sul lato minore privo di aperture dell'unità immobiliare (ml. 6,25 anziché ml. 6,90 da progetto originario).

Relazione asseverata **N. 6108**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Art. 27 bis L.R. 19/2009 - efficacia certificato di agibilità, presentata il 24/02/2022 con il n. 6108 di protocollo.

In riferimento al rilievo effettuato da parte del tecnico incaricato dall'amministratore condominiale, ai fini della verifica urbanistica, sono emerse alcune criticità, superate in virtù dell'art. 27 bis L.R. 19/2009... efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità - 1. Decorso il termine di 18 mesi

dall'adozione del certificato di agibilità... rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'art.27 comma 1 lett. a), b), c). - pertanto è confermata la validità del certificato di agibilità originario.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dai rilievi effettuati, è emerso che la sagoma sul quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, riporta un disallineamento sul lato minore privo di aperture (ml. 6,25 anziché ml. 6,90 da progetto originario). Vista la natura dell'edificio e la sua impronta strutturale, riconducibile all'epoca originaria della costruzione, considerato altresì il certificato di agibilità rilasciato in pari epoca, è ragionevole pensare che trattasi probabilmente di refuso grafico e non di opera abusiva. Tutto ciò premesso, in data 24/02/2022 è stata presentata presso il Comune di Lignano Sabbiadoro asseverazione formale, dal quale il tecnico ha evidenziato la presenza di tali discordanze, rappresentandole su elaborato grafico. Con tale procedura è stata autorizzata la validità del certificato di agibilità in atti ai sensi dell'art. 27 bis L.R. 19/2009 in quanto rientranti nelle opere non essenziali ai sensi art. 40 L.R. 19/2009 e art. 40 ter L.R. 19/2009 relativamente allo stato legittimo degli immobili. Si ritiene pertanto valido il certificato di agibilità in atti n.3824 del 07/07/1988 ed integrazione n.3841 del 02/01/1989.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

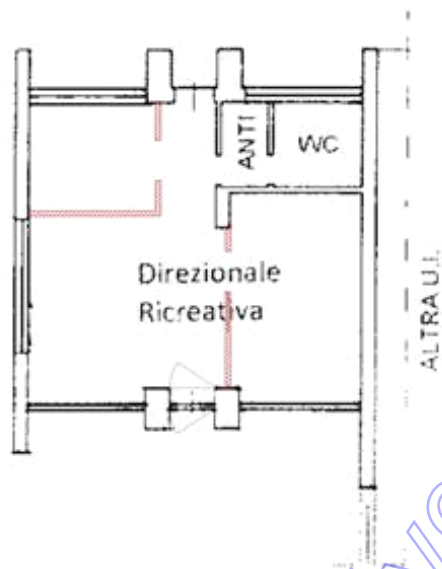
Sono state rilevate le seguenti difformità: errata categoria catastale e mancata rappresentazione pareti interne (normativa di riferimento: catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione al catasto fabbricati con pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale e diritti, importo al netto di IVA e cassa di previdenza: €350,00



PIANO TERRA

H = 3,00 Metri

*difformità sub 70***8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIGNANO SABBIADORO CORSO DEGLI ALISEI 47

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

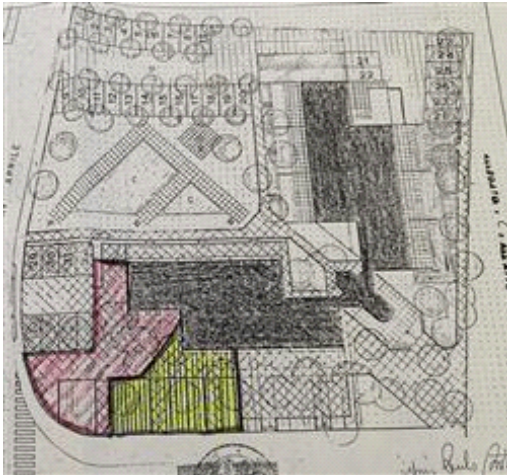
negozio a LIGNANO SABBIADORO Corso degli Alisei 47, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame riguarda un centro estetico sito al piano terra e facente parte del complesso condominiale denominato "Residenza Arpa" suddiviso in due corpi A e B. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione ricade sul corpo B e prospetta direttamente sul viale principale Corso degli Alisei. Le destinazioni d'uso del complesso condominiale sono: residenziale, commerciale e direzionale. L'accesso carraio e pedonale al condominio avvengono dalla pubblica via, attraverso l'area scoperta comune. Oltre all'area scoperta, sono presenti posti auto scoperti, due piscine ed un'area comune adibita a verde. Il centro estetico gode di un accesso indipendente rispetto alla scala condominiale, compete inoltre l'uso esclusivo di un posto macchina riservato ai negozi e l'uso esclusivo del giardino antistante e laterale (evidenziato in rosa nell'immagine sottostante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 626 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 168,78 Euro, indirizzo catastale: Corso degli Alisei, 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 09/12/2015 Pratica n. UD0179486 in atti dal 09/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38986.1/2015) Coerenze: a Nord-Sud-Ovest sub 1 (area corte comune), ad est sub 4 (negozio)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



localizzazione parti uso esclusivo giardino



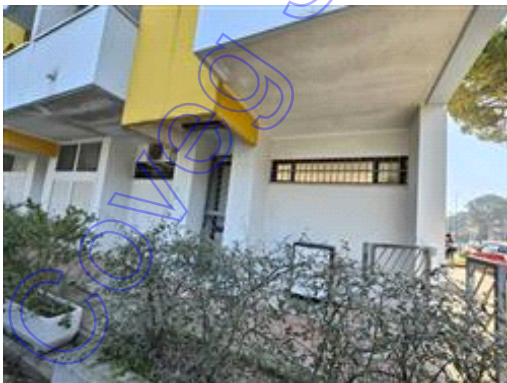
vista frontale complesso immobiliare



vista complesso immobiliare retro



vista frontale/laterale



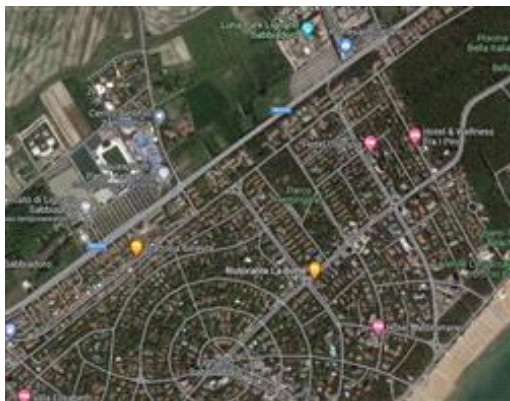
vista retro



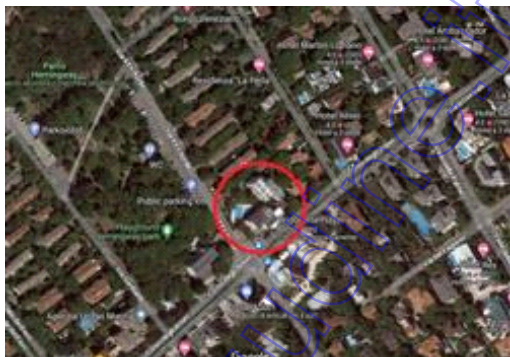
vista park riservati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

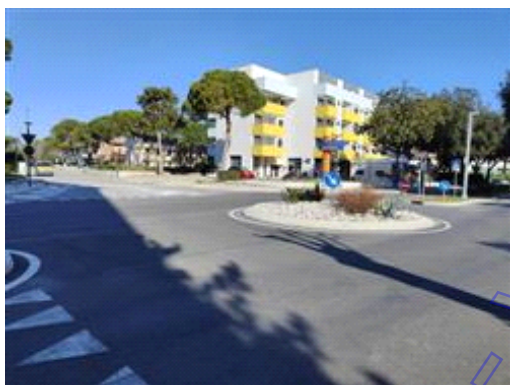
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



contesto generale



geolocalizzazione



vista/viabilità contesto urbano



viabilità

SERVIZI

negozi al dettaglio



stadio



parco giochi



scuola per l'infanzia



piscina



scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

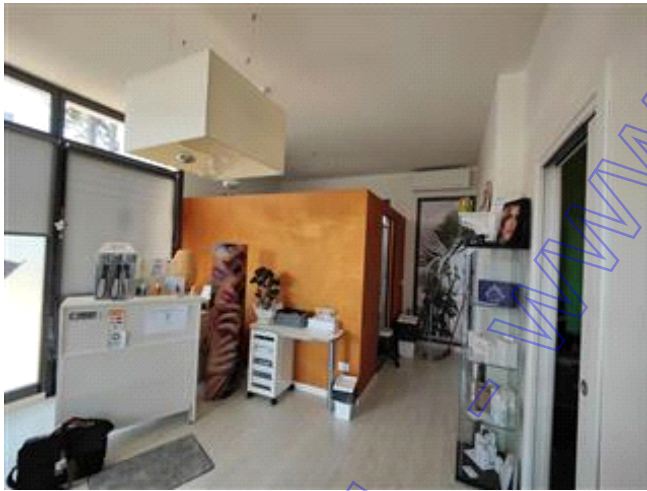
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: fabbricato edificato nel 1988, fondazioni con travi rovesce di tipo continuo in cls armato, strutture in elevazione, pilastri e solai di piano in cls armato prefabbricato, tramezzature interne in cartongesso, finitura esterna intonacata e tinteggiata, struttura di copertura in c.a.p.

DISTRIBUZIONE INTERNA: al suo interno l'unità immobiliare è composta da: reception, due stanze per trattamenti, corridoio, disimpegno, bagno.

FINITURE: i pavimenti sono in doghe di legno prefinito, disimpegno e bagno completo di sanitari, in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso e quella antistante sono rispettivamente in vetro e alluminio con vetro-camera, quella retrostante in ferro. I serramenti delle vetrate presenti sui lati sud ed ovest sono in alluminio con vetro singolo.

IMPIANTI TECNOLOGICI: l'impianto fognario, idrico ed elettrico sono collegati alla rete pubblica, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore elettrica aria-aria dual split, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, collocato nel bagno.

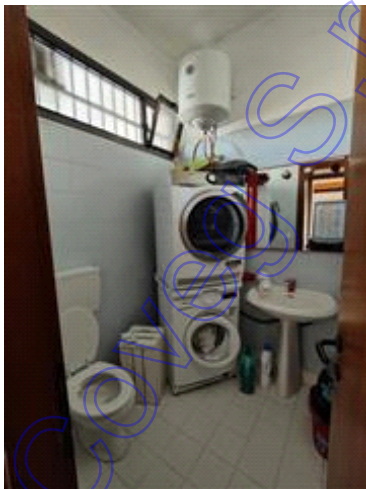
Le condizioni di manutenzione dell'unità sono buone.



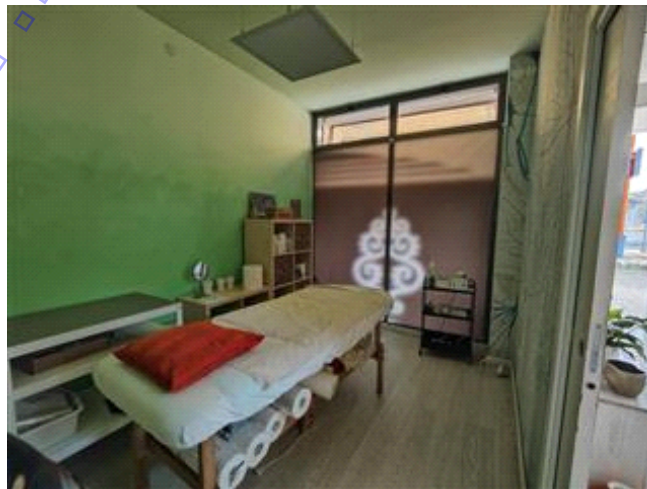
reception



ingresso



bagno



stanza

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00



PIANO TERRA
H = 3,00 Metri

scheda catastale



stralcio mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare.it (23/12/2022)

Valore minimo: 1.758,00

Valore massimo: 2.518,00

Note: quotazioni riferite a negozi

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2022 semestre 2 (19/05/2023)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: quotazioni riferite a negozi, stato conservativo normale

Agenzia immobiliare Renato Belanger (03/02/2023)

Domanda: valore medio di vendita di immobili simili adibiti a negozio nel Comune di Lignano Sabbiadoro

Offerta: da €2.200,00 ad €2.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 2.400,00 = **110.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Eseguite le dovute ricerche ed accertamenti, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazioni internazionali IVS (metodo dei costi, metodo del confronto o comparazione, metodo finanziario) si sviluppa la valutazione degli immobili in oggetto utilizzando la stima per comparazione o confronto con beni immobili esistenti, al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Gli elementi da tener conto per la determinazione di tale valore sono sia quelli estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona, contesto urbano, viabilità, collegamenti) sia quelli intrinseci (tipologia costruttiva, grado di finiture, stato di conservazione e manutenzione, distribuzione dei vani, dotazione e funzionalità impianti). Questi elementi sono sempre influenti nelle considerazioni finali per la corretta determinazione del valore. La valutazione tiene conto anche dell'analisi della situazione del mercato immobiliare attuale della zona.

Il valore di stima per gli immobili viene espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale, che deriva da una superficie lorda (SEL) comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinate con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali, il tutto opportunamente ridimensionato tramite l'applicazione di coefficienti adeguati.

Si precisa che non si è provveduto al conteggio delle spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto riguarda gli oneri notarili di provvigione e mediazione, si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15/10/2015, n.227, art.2.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Lignano Sabbiadoro, agenzie: Renato Belanger di Lignano Sabbiadoro, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.it

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	negozio	46,00	0,00	110.400,00	110.400,00
				110.400,00 €	110.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.050,00
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:	€ 27.512,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 37,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.500,00

data 07/06/2023

il tecnico incaricato
geom. Elisa Chiesa

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