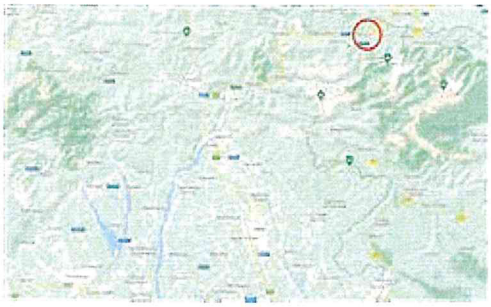
residente ha avuto un lento e costante calo da un massimo di 5.079 unità al minimo odierno. Per l'anno 2022 la popolazione in età giovane, da 0 a 19 anni è di 501 unità; quella da 20 a 59 anni è di 1994 unità; quella dai 60 ai 99 anni è pari a 1502 unità (totale 3997 abitanti) (Fonte: tuttitalia.it).

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano a est del centro del capoluogo del Comune di Tarvisio, raggiungibili da via Romana, a poca distanza dalla frazione Coccau e distanti circa mt. 2500 dal centro cittadino.



Posizione del Comune rispetto al Capoluogo della Provincia di Udine - Fonte: Google Maps

Posizione rispetto al centro del Comune di Tarvisio - Fonte: Google Maps

Posizione immobili da satellite - Fonte: Google Maps

Posizione della particella catastale - Fonte - StimatrixForMaps (C)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato;
- copertura a falde in legno;
- serramenti esterni in legno;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- portone di ingresso al piano seminterrato in profilati metallici e legno.

Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano seminterrato con pareti in cemento armato privi di intonaco e tinteggiatura e pavimento in calcestruzzo lisciato.E' presente l'impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione è buono. Si precisa che non sono state effettuate prove di conformità sull'impianto elettrico.

Autorimessa sub. 8

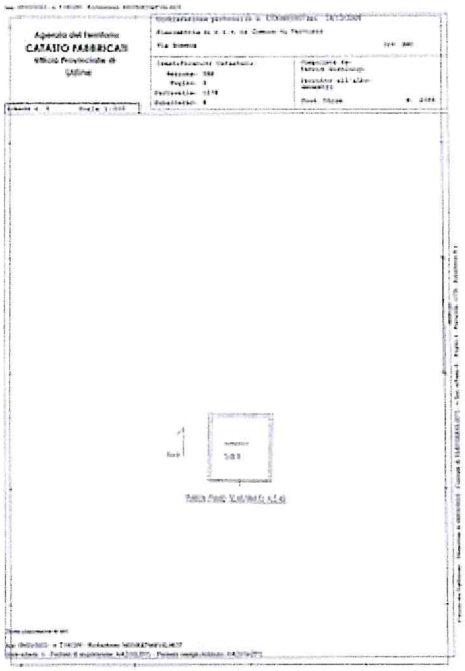
Autorimessa sub. 8

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa sub. 8	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	**30,00**				**30,00**



Planimetria catastale depositata

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: 29/07/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Romana
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 91.800,00 pari a 1.700,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 45.900,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Romana, 181/C
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 186.150,00 pari a 1.861,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 93.075,00 pari a 930,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Torrente, 10
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 208.250,00 pari a 2.339,89 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 104.125,00 pari a 1.169,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 127.500,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 50 %

Prezzo: 63.750,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile trovare comparabili della stessa tipologia di quello oggetto della presente relazione. Il sottoscritto ha reperito delle offerte di vendita per appartamenti nella zona il cui prezzo offerto è già stato ridotto di una percentuale pari al 15% considerando il c. d. sconto trattativa. Il valore unitario trovato è stato poi dimezzato per considerare i valori unitari di un locale autorimessa (generalmente pari a circa il 50% del valore unitario delle unità residenziali).

Il valore medio trovato è pari a €./mq. 950,17 arrotondabili per difetto a **€./mq. 950,00** (Euro/metro quadrato novecentocinquanta/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,00	x	950,00	=	**28.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento per difetto	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche consimili presenti nella zona, tenendo conto delle attuali condizioni di mercato, delle attuali condizioni dell'immobile e di ogni altra circostanza che possa influire. Le consistenze sono state calcolate sulla base delle visure storico catastali reperite. Si precisa inoltre quanto segue:

- i dati relativi alle spese condominiali insolute e non pagate sono stati forniti dall'amministrazione condominiale Fabris e Fabris s.r.l.s. il cui prospetto si allega alla presente;
- sono stati effettuati accertamenti in ordine a gravami pregiudizievoli sulla base dei documenti tavolari reperiti e questi sono puramente informativi in quanto, in sede di trasferimento della proprietà, sarà carico e cura del notaio rogante procedere alle opportune verifiche;
- sono state effettuate le visure storico catastali all'attualità ed è stata reperita la documentazione tavolare presso gli uffici di Cervignano del Friuli (UD) e Pontebba (UD);
- non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici strumentali relativamente alla posizione degli immobili;
- non sono state in ogni caso effettuate verifiche di misurazione diretta con interventi di rilievo architettonici, prove e testi strumentali;
- non sono state condotte prove di laboratorio per l'analisi strutturale e impiantistica oltre che

ad analisi geologiche dei terreni e sulla conformità dei materiali utilizzati nella costruzione;

- l'analisi dei problemi ambientali non è oggetto della due diligence anche se il sottoscritto avrebbe fornito, ove rilevato visivamente, indicazioni di eventuali situazioni di possibile criticità;
- non sono state considerate eventuali problematiche ambientali e/o i costi da sostenere per sanare eventuali situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni;
- tutti i beni mobili, fissi o no, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- relativamente alle opere abusive, eventualmente riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche, il sottoscritto non è responsabile qualora la sanatoria o il condono non sia procedibile per carenze statiche;
- **il giorno 06 Giugno 2023 scade la terza rata condominiale per l'unità immobiliare in oggetto, pari a €. 56,79 che potranno essere detratti solo dopo tale data, portando il Valore di Vendita Giudiziaria del Lotto** (calcolato in quota al netto degli aggiustamenti) da €. 15.881,53 a **€. 15.824,74**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico di Tarvisio (UD), ed inoltre: Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) e di Pontebba (UD)

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
2	Autorimessa	30,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	**28.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene che compone il Lotto 2 è una singola autorimessa e pertanto **non può essere considerato comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.000,00**

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:	**€. 7.000,00**
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:	**€. 2.118,47**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.881,53**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3

AUTORIMESSA di piena proprietà dell'esecutata *** DATO OSCURATO *** (catastalmente *** DATO OSCURATO ***) distinta come segue:

Comune di Tarvisio - Catasto Fabbricati

- **Sez. A Fg. 3 n. 1278 sub. 9** via Romana snc Piano S1 cat. C6 cl. 2 mq. 20 Rc. €. 50,20

Autorimessa facente parte del complesso edificato sulla particella n. 1278 **Ente Urbano** di **mq. 922** e tavolarmente censiti come segue:

Ufficio Tavolare di Pontebba - Comune Censuario di Tarvisio

- **P. T. 4672 c. t. 1** E. I. sub. 9 con 18,021/1000 del c. t. 1 in P. T. 4663

Il bene è libero sul lato nord; confina a est con sub. 10; a sud con spazio di manovra sub. 0 e a ovest libera e con sub. 8.

All'Agenzia delle Entrate risulta depositata la planimetria compilata dal geom. G. Fabris prot. UD0463907 del 28 Dicembre 2009.

L'attuale mappale n. 1278 deriva da:

- tipo mappale n. UD0444958 del 15 Dicembre 2009 intavolato pres. 15 Dicembre 2009 G. T. 148/10.

Il tutto come indicato nelle visure storico catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**20,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 12.844,26**
Data della valutazione:	**19/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 20 Marzo 2023 con il personale della Coveg s.r.l. quale custode giudiziario designato, l'immobile risulta **libero**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base delle analisi dei dati tavolari presso L'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) e di Pontebba (UD), le risultanze sono le seguenti:

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:

- **Convenzione del 20 Luglio 1999 rep. 116081/5533 notaio M. Mauro, pres. 15 Settembre 1999 G.N. 301/99** a peso della P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 e a favore del Comune di Tarvisio; in base alla convenzione aggiuntiva del 11 Gennaio 2002 rep. 133696/7334 notaio M. Mauro pres. 31 Gennaio 2002 G. N. 43/02 si intavola la parziale modifica dei vincoli e oneri già iscritti in atti sub. G. N. 301/99.

- **Convenzione del 10 Aprile 2006 rep. 1993/935 pres. 21 Aprile 2006 G. N. 254/06**; relativamente alla P. T. 4534 c. t. 1 e c. t. 2 per i vincoli di lottizzazione a favore del Comune di Tarvisio.

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:

- **Intavolazione del diritto di ipoteca pres. 01 Aprile 2010 G. N. 277/10** a favore di *** DATO OSCURATO *** per la somma di €. 2.600.000,00 di cui €. 1.300.000,00 per capitale(dalla P. T. 4534 di trasferisce pres. 03 Aprile 2008 G. N. 177/08); relativamente al bene immobile in Comune di Tarvisio (UD), tavolarmente distinto alla P. T. 4671 c. t. 1.

- **Intavolazione del diritto di ipoteca Pres. 04 Novembre 2014 G. N. 506/2014** in forza di decreto ingiuntivo del 07 Marzo 2015 Ing. 40/13 cron. 680/13 del Tribunale di Tolmezzo (UD), definitivamente esecutivo del 19 Agosto 2013, per il diritto di ipoteca a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per €. 5.000,00, a peso della P. T. 4534 c. t. 1, 2 e 3 e simultaneamente sulle P. T. 4668, 4670, 4671 e 4672.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Intavolazione di pignoramento pres. 30 Maggio 2013 G. N. 353/13** in forza di atto del Tribunale di Gorizia promossa *** DATO OSCURATO *** per la somma di €. 15.150,30 oltre interessi e successive; relativamente al bene immobile in Comune di Tarvisio (UD), tavolarmente distinto alla P. T. 4671 c. t. 1.

- **Intavolazione del pignoramento pres. 22 Settembre 2022 G. N. 532/22** in forza di atto di pignoramento immobili del Tribunale di Udine notificato in data 10 Agosto 2022 cron. 2594/22, a favore di *** DATO OSCURATO *** ; relativamente al bene immobile in Comune di Tarvisio (UD), tavolarmente distinto alla P. T. 4671 c. t. 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **Intavolazione della prenotazione del diritto di ipoteca pres. 26 Settembre 2012 sub. G. N. 681/12** in forza di decreto provvisoriamente esecutivo del Tribunale di Udine ing. 2036/12 n. 4331/12 si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di €. 75.000,00, di cui €. 65.000,00, oltre interessi, spese successive occorrenti a peso della P. T. 4534 c. t. 1, 2 e 3 ed il vincolo simultaneo sulle P. T. 4668, 4670, 4671 e 4672.

- **Intavolazione della giustificazione del diritto di ipoteca pres. 16 Luglio 2014 sub. G. N. 331/2014** in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine del 17 Agosto 2012 Ing. 2036 n. 4331/12 divenuto definitivamente esecutivo con sentenza passata in giudicato n. 359 del 28 Novembre 2013 del Tribunale di Udine con riferimento al G. N. 681/12, con cui si giustifica la prenotazione del diritto di ipoteca a favore di *** DATO OSCURATO *** a peso della P. T. 4534 c. t. 1, 2 e 3 per complessivi €. 75.000,00.

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:	**€. 37,93**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.405,74**
Millesimi condominiali:	**18,021/1000**

Ulteriori avvertenze:

Sulla base del Libro dell'Ufficio Tavolare di Pontebba (UD) si evidenzia che, dalla P. T. 4534 si trasportano le seguenti iscrizioni:

- con pres. 01 Aprile 2010 G. N. 277/10 si trasporta il diritto di servitù di transito pres. 02 Febbraio 1981 G. N. 35/81 a favore della p. c. 1278 ed a peso delle p. c. 1100/4, 1100/5, 1100/8, 1100/10, 1102/1 e 1104/6;
- diritto di servitù di posa contatori del gas e conduttura interrata, nonché di transito pedonale pres. 21 Dicembre 2005 G. N. 665/05 a favore della p. c. 1278 e a peso p. c. 646;
- diritto di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio pres. 10 Gennaio 2006 G. N. 31/06 a favore della p. c. 1278 e a peso della p. c. 648.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** come costruttore e sulla base del piano di scomposizione condominiale redatto dal geom. G. Fabris, approvato in data 28 Dicembre 2009 prot. UD0445990 Agenzia delle Entrate di Udine pres. 01 Aprile 2010 G. N. 277/10 con creazione degli Enti Indipendenti appartamenti a, 2, 3, 4, 5, 6 e Enti Indipendenti autorimesse 7, 8, 9, 10, 11, 12.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stato rilasciato dal Comune di Tarvisio la Dichiarazione di Commerciabilità in cui si fa presente che

in merito al P.R.P.C. denominato "Monte Borgo" non sussistono più obblighi a carico dei beni in oggetto derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione rep. 116081 notaio M. Mauro del 20 luglio 1999 e successive convenzioni a modifica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di Costruire n. 162/07 prot. n. 8780** rilasciato in data 15 Maggio 2008 ed intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7. Con autorizzazione paesaggistica n. 162/07/01 prot. 2180 del 28 Novembre 2007. Sull'area in oggetto non è stata realizzata alcuna opera.

- **Permesso di Costruire m. 162/07/02 prot. n. 20101** rilasciata in data 18 Novembre 2009 ed intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7. Con autorizzazione paesaggistica n. 162/07/02 prot. n. 13412 del 25 Luglio 2008. Sull'area in oggetto non è stata realizzata alcuna opera.

- **Permesso di Costruire n. 162/07/4 prot. 6809 per Variante** rilasciata in data 13 Aprile 2011 ed intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7. Autorizzazione paesaggistica n. 162/07/03 prot. n. 21832. Sull'area in oggetto non è stata realizzata alcuna opera.

- **Certificato di Agibilità n. 162/07 prot. 6221** rilasciato in data 12 Aprile 2012, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare nell'ambito del P.R.P.C. denominato Monte Borgo - Lotto 7; relativamente al fabbricato costruito sul mappale foglio A3 n. 1278 (ex n. 1100/5, n. 1101/4 e n. 1104/1). Il certificato di collaudo è stato redatto in data 16 Dicembre 2011 e presentato nella stessa data al prot. n. 1339/08. In data 28 Dicembre 2009 è stato presentato con il n. UD0463907 il piano di scomposizione condominiale.

- **Autorizzazione paesaggistica semplificata n. 118/11 prot. n. 19728** rilasciata in data 03 Novembre 2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia in legno.

- **Denuncia di Inizio Attività n. prot. 6294** presentata in data 12 Aprile 2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria su una delle unità residenziali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tarvisio l'area del Lotto 3 catastalmente distinte al foglio A3 mappale n. 1278 ricade parte in **Zona C3 - Destinazioni previste per i piani attuativi** e parte in **Zona E3b - Agricola con esclusione della residenza agricola**.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il bene del Lotto 2 risulta **corrispondente al progetto approvato e alla planimetria catastale reperita**.

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

BENI IN TARVISIO VIA ROMANA

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO 3

AUTORIMESSA di piena proprietà dell'esecutata *** DATO OSCURATO *** (catastalmente *** DATO OSCURATO ***) distinta come segue:

Comune di Tarvisio - Catasto Fabbricati

- **Sez. A Fg. 3 n. 1278 sub. 9** via Romana snc Piano S1 cat. C6 cl. 2 mq. 20 Rc. €. 50,20

Autorimessa facente parte del complesso edificato sulla particella n. 1278 **Ente Urbano** di **mq. 922** e tavolarmente censiti come segue:

Ufficio Tavolare di Pontebba - Comune Censuario di Tarvisio

- **P. T. 4672 c. t. 1** E. I. sub. 9 con 18,021/1000 del c. t. 1 in P. T. 4663

Il bene è libero sul lato nord; confina a est con sub. 10; a sud con spazio di manovra sub. 0 e a ovest libera e con sub. 8.

All'Agenzia delle Entrate risulta depositata la planimetria compilata dal geom. G. Fabris prot. UD0463907 del 28 Dicembre 2009.

L'attuale mappale n. 1278 deriva da:

- tipo mappale n. UD0444958 del 15 Dicembre 2009 intavolato pres. 15 Dicembre 2009 G. T. 148/10.

Il tutto come indicato nelle visure storico catastali.

Vista del fabbricato

Vista del fabbricato con portone di accesso per le autorimesse

Vista del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Tarvisio (*Tarvis* in ladino friulano e tedesco; *Trbiz* in sloveno) è ubicato a circa km. 100 a nord-est del Capoluogo della Provincia di Udine ed è raggiungibile con l'Autostrada A23 Alpe-Adria, con la Strada Statale n. 13 e la Strada Statale n. 54.

Il territorio del comune sorge nell'estremo nord-est del Friuli-Venezia Giulia, in Val Canale, con l'abitato principale posto a 754 metri m s.l.m.; nella zona di confine tra Italia, Austria e Slovenia, con il Canal del Ferro ad ovest, la catena delle Caravanche Occidentali a nord-est che lo dividono a nord dalla Carinzia lungo il confine italo-austriaco e le Alpi Giulie occidentali italiane a sud ed est fino al confine italo-sloveno. Le frazioni sono Camporosso, Cave del Predil, Coccau e Fusine in Valromana. Le località sono Monte Santo di Lussari, Muda, Plezzut, Poscolle, Rutte, Sant'Antonio e Riofreddo (Fonte: wikipedia.it).

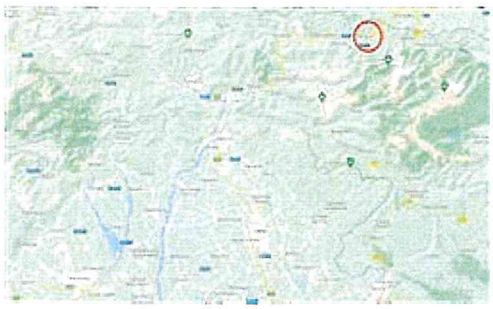
La stazione ferroviaria di Tarvisio, denominata Tarvisio Boscoverde, è uno scalo internazionale dove s'incontrano il servizio ferroviario italiano, gestito da Rete Ferroviaria Italiana e quello austriaco. L'impianto ferroviario è stazione terminale della nuova ferrovia Pontebbana, che porta a Udine, e della ferrovia Rodolfiana, che porta in Austria. Prima dell'apertura della nuova linea Pontebbana, nell'anno 2000, Tarvisio era servita da due impianti ferroviari: la stazione di Tarvisio Centrale, che svolgeva il ruolo di stazione internazionale di confine, e dalla Stazione di Tarvisio Città. Fino al 1965, da Tarvisio Centrale si diramava la linea internazionale per Lubiana (Slovenia) sulla quale si trovava la stazione di Tarvisio Vecchia che fu il primo scalo ferroviario tarvisiano (Fonte: wikipedia.it).

Tra i principali monumenti si possono annoverare la Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo; il Santuario del Monte Lussari; la Chiesa di Sant'Egidio Abate a Camporosso in Valcanale; la Chiesa della Beata Vergine di Loreto, la Chiesa di San Michele Arcangelo; la Chiesetta di San Giovanni Nepomuceno; la Chiesa di San Leonardo; la Chiesa di San Nicolò Vescovo; la Chiesa di Sant'Antonio; la Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo; la Chiesa di Sant'Anna; il monumento al granatiere austriaco e le steli funerarie romane nella frazione di Camporosso. Le aree naturalistiche sono la catena Jôf Fuârt-Montasio; la catena Mangart-Jalovec e la catena del Monte Canin; Val Canale e Val Rio del Lago; il Lago del Predil e i Laghi di Fusine (superiore ed inferiore); il Monte Santo di Lussari; Orrido dello Slizza e la Foresta di Tarvisio; il Parco naturale Foresta di Tarvisio e il Parco naturale Laghi di Fusine. Ci sono inoltre i musei della Foresta di Tarvisio e quello della Miniera Raibl. I rifugi alpini sono Locanda al Convento, Guido Corsi e Luigi Zacchi. Tarvisio ospita anche il liceo per gli sport invernali *Ingeborg Bachmann*. Gli impianti sciistici si trovano nella frazione Camporosso, dotata di diversi impianti di risalita di cui il più importante è la cabinovia che porta al Monte Santo di Lussari, utilizzata d'inverno in maggior parte da sciatori, e d'estate soprattutto da pellegrini ed escursionisti. Nel 2003 Tarvisio ha ospitato la XXI Universiade invernale, ricostruendo per l'occasione il Trampolino Fratelli Nogara, mentre nel 2007 e nel 2009 è stata la sede di tre gare di Coppa del Mondo femminile di sci alpino. Tarvisio ritroverà la Coppa del Mondo femminile anche nel 2011 e nel 2013 (Fonte: wikipedia.it).

Il territorio comunale ha una superficie di 208,36 kmq. e 3.997 abitanti. Dal 2001 al 2021 la popolazione

residente ha avuto un lento e costante calo da un massimo di 5.079 unità al minimo odierno. Per l'anno 2022 la popolazione in età giovane, da 0 a 19 anni è di 501 unità; quella da 20 a 59 anni è di 1994 unità; quella dai 60 ai 99 anni è pari a 1502 unità (totale 3997 abitanti) (Fonte: tuttitalia.it).

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano a est del centro del capoluogo del Comune di Tarvisio, raggiungibili da via Romana, a poca distanza dalla frazione Coccau e distanti circa mt. 2500 dal centro cittadino.



Posizione del Comune rispetto al Capoluogo della Provincia di Udine - Fonte: Google Maps

Posizione rispetto al centro del Comune di Tarvisio - Fonte: Google Maps

Posizione immobili da satellite - Fonte: Google Maps

Posizione della particella catastale - Fonte: StimatrixForMaps(C)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato;
- copertura a falde in legno;
- serramenti esterni in legno;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- portone di ingresso al piano seminterrato in profilati metallici e legno.

Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano seminterrato con pareti in cemento armato e parziale rivestimento in piastrelle; pavimento con rivestimento in piastrelle. E' presente l'impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione è buono. Si precisa che non sono state effettuate prove di conformità sull'impianto elettrico.

Autorimessa sub. 9

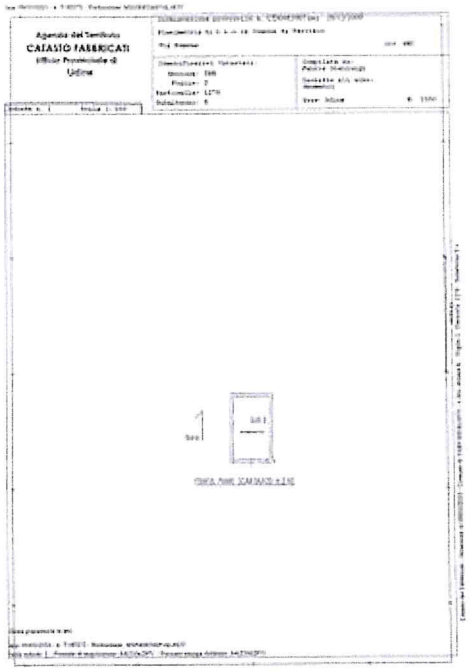
Autorimessa sub. 9

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa sub. 9	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	**20,00**				**20,00**



Planimetria catastale depositata

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: 29/07/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Romana
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 91.800,00 pari a 1.700,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 45.900,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Romana, 181/C
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 186.150,00 pari a 1.861,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 93.075,00 pari a 930,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Torrente, 10
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 208.250,00 pari a 2.339,89 Euro/mq
Sconto trattativa: 50 %
Prezzo: 104.125,00 pari a 1.169,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento