



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tiziano Chiapolino

CF:CHPTZN80M21L483O

con studio in FAGAGNA (UD) Via Farla n.57

telefono: 3283336087

email: tiziano.chiapolino@gmail.com

PEC: tiziano.chiapolino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** Condominio a UDINE Via Giacomo Leopardi 66 - 70 - 72 per la quota di:

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

Gli immobili oggetto di vendita sono 13 unità immobiliari a destinazione d'uso appartamento e 14 cantine.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 619.550,48
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 495.640,38
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo alcune unità immobiliari oggetto di vendita erano occupate con contratto d'affitto registrato e invece alcune erano occupate senza alcun titolo. Per i dettagli si rimanda alla Perizia particolare precedentemente depositata.

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile *** DATO OSCURATO*** risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati *** DATO OSCURATO*** per quota di 1/2 ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento del decesso dell'usufruttuario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Venturini Lucia per la quota di 1/2 (dal 25/01/1996)

Venturini Paolo per la quota di 1/2 (dal 25/01/1996)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 24242/361 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €10.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €.39.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.6.750,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Al fine della redazione della dichiarazione di Conformità degli impianti questi hanno la necessità di essere completamente rifatti.

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

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66 - 70 - 72

CONDOMINIO

DI CUI AL PUNTO A

Condominio a UDINE Via Giacomo Leopardi 66 - 70 - 72 per la quota di:

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

Gli immobili oggetto di vendita sono 13 unità immobiliari a destinazione d'uso appartamento e 14 cantine.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- cinema
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- teatro
- università



COLLEGAMENTI

- autobus distante 10 metri
- aeroporto distante 30 km
- autostrada distante 7 km
- ferrovia distante 100 metri
- tangenziale distante 4 km



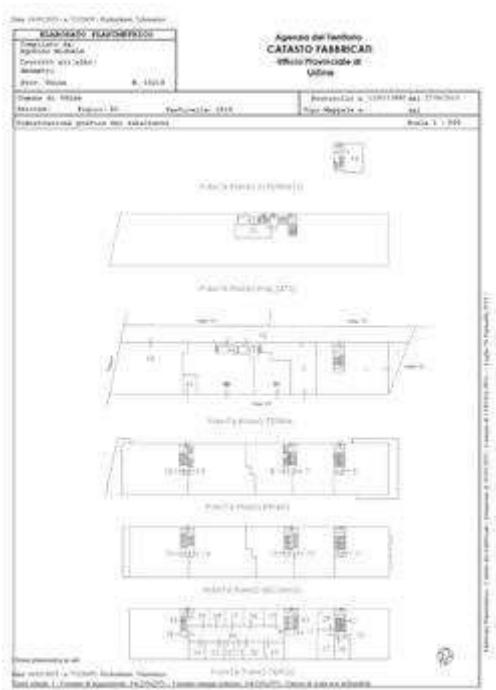
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La perizia di stima dell'immobile è stata effettuata andando ad analizzare ogni singolo subalterno, per consultarne i dettagli si rimanda alla perizia precedentemente depositata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.055.157,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00
Riduzione del valore del 20 % per vendita in blocco.	-211.031,40



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 844.125,60**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 844.125,60**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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	Condominio	0,00	0,00	844.125,60	844.125,60
				844.125,60 €	844.125,60 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: € 168.825,12

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 55.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 619.550,48**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **20%** 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: € 123.910,10

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: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 495.640,38

data 12/03/2025



il tecnico incaricato
Tiziano Chiapolino





TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziano Chiapolino

CF:CHPTZN80M21L483O

con studio in FAGAGNA (UD) Via Farla n.57

telefono: 3283336087

email: tiziano.chiapolino@gmail.com

PEC: tiziano.chiapolino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

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

Appartamento costituito da due camere, un bagno, cucina con annesso ripostiglio e soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,23 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.442,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.831,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/04/2024, con scadenza il 31/03/2027, registrato il 11/06/2024 a Udine ai nn. 5455 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento)

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 24/09/2008 a firma di Notaio Pierluigi Comelli ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 16/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro



*** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione di Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura Catastale: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIALE GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di:

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

Appartamento costituito da due camere, un bagno, cucina con annesso ripostiglio e soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,23 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
municipio



musei
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 palazzetto dello sport
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 supermercato
 università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
 aeroporto distante 30 km
 autostrada distante 7 km
 ferrovia distante 100 metri
 tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Superficie calpestabile	119,00	x	100 %	=	119,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	119,00	0,00	69.615,00	69.615,00
				69.615,00 €	69.615,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 13.923,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.442,00

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:	€. 12.610,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.831,50



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è costituito da 2 camere, un bago la cucina, il soggiorno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.922,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/06/2016, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 16/06/2016 a Udine ai nn. 5385 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.920 annui

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo
Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIALE GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

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

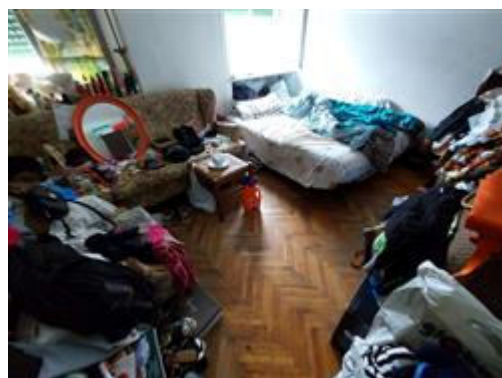
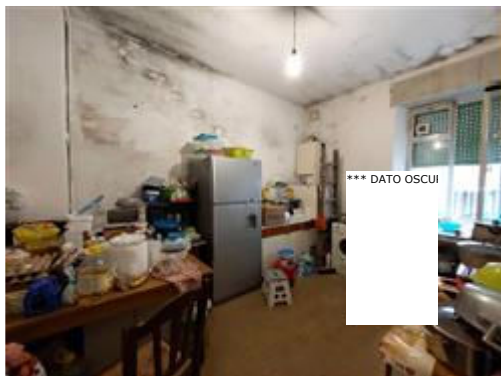
L'appartamento è costituito da 2 camere, un bagno la cucina, il soggiorno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 100 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 650,00



Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 650,00 = **61.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sistemazione caldaia	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	94,00	0,00	58.100,00	58.100,00
				58.100,00 €	58.100,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 11.620,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.230,00**

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:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**30.922,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

Appartamento costituito da 2 camere, agno. cucina, soggiorno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.366,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.274,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/07/2005, registrato il 26/07/2005 a Udine ai nn. 6326 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 400 mensili

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 24/09/2008 a firma di Notaio Pierluigi Comelli ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2017 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo
Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione di spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIALE GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

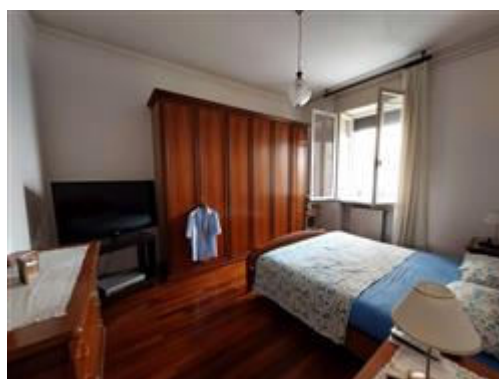
Appartamento costituito da 2 camere, agno. cucina, soggiorno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media



biblioteca

al di sopra della media



farmacie

nella media



municipio

nella media



musei

al di sotto della media



negozi al dettaglio

al di sopra della media



ospedale

al di sopra della media



palestra

al di sopra della media



palazzetto dello sport

al di sopra della media



polizia

nella media



scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

al di sopra della media



scuola media superiore

al di sopra della media



supermercato

al di sopra della media



teatro

al di sopra della media



università

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri

ottimo



aeroporto distante 30 km

al di sotto della media



autostrada distante 7 km

buono



ferrovia distante 100 metri

al di sopra della media



tangenziale distante 4 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

scarso



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



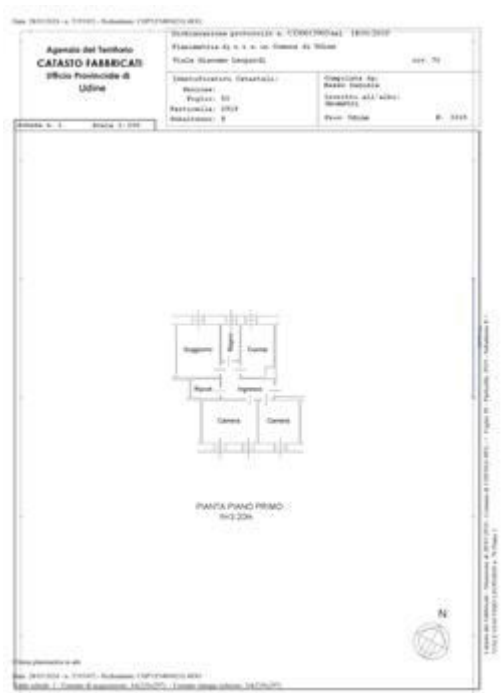


CONSISTENZA:

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
appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 650,00



Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 810,00 = **74.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.520,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	92,00	0,00	74.520,00	74.520,00
				74.520,00 €	74.520,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 14.904,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.366,00**

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: **€. 14.091,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 42.274,50**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è costituito da 4 camere, un bagno, soggiorno, cucina, un ripostiglio e un disimpegno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 774,69 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.546,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.159,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 24/11/2023, con scadenza il 30/11/2026, registrato il 15/04/2024 a Udine ai nn. 3547 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000 annui



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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Agibilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è costituito da 4 camere, un bagno, soggiorno, cucina, un ripostiglio e un disimpegno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 774,69 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio



ospedale
palestra
palazzetto dello sport
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
teatro
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00
Totale:	147,00				147,00





DEFINIZIONI:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.995,00**

tecnico incaricato: Tiziano Chiapolino
Pagina 34 di 192

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	147,00	0,00	85.995,00	85.995,00
				85.995,00 €	85.995,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 17.199,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.546,00**

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: **€. 16.386,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.159,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a UDINE via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da due camere, un bagno, la cucina, il soggiorno ed è dotato di terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.682,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2018, registrato il 22/09/2018 a Udine ai nn. 7930 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5400 annui

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37315/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 5269/27780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo
Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni



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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a UDINE via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di:

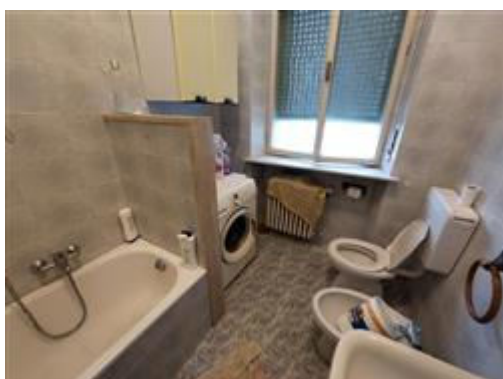
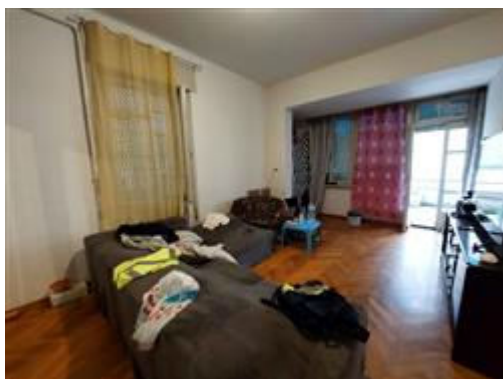
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è composto da due camere, un bagno, la cucina, il soggiorno ed è dotato di terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 100 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	scarso	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	scarso	☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	158,00	x	100 %	=	158,00
Totale:	158,00				158,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,00 x 650,00 = **102.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	158,00	0,00	102.700,00	102.700,00
				102.700,00 €	102.700,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 20.540,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.910,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 19.227,50**



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:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**57.682,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a UDINE via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da due camere, un bagno, cucina con ripostiglio annesso e soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.086,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 24/09/2008 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da due camere, un bagno, cucina con ripostiglio annesso e soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

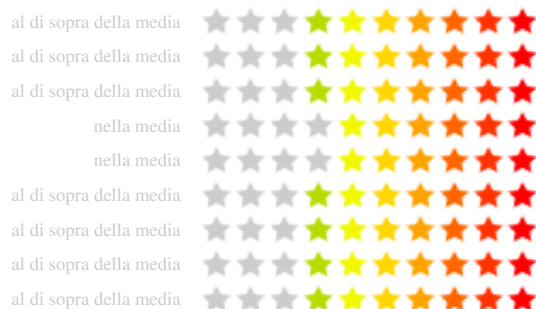
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio



ospedale
palestra
palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 650,00 = 78.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione dovuta alle macchie di umidità sul soffitto	-5.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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	120,00	0,00	72.540,00	72.540,00
				72.540,00 €	72.540,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 14.508,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.782,00**

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: **€. 13.695,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.086,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è costituito da due camere, un bagno, u wc, soggiorno, cucina e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.612,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 31/08/2019, registrato il 04/09/2019 a Udine ai nn. 7624 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €4500 annui

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 01/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo
Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

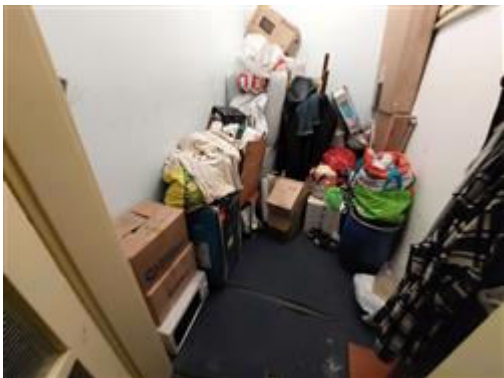
L'appartamento è costituito da due camere, un bagno, u wc, soggiorno, cucina e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

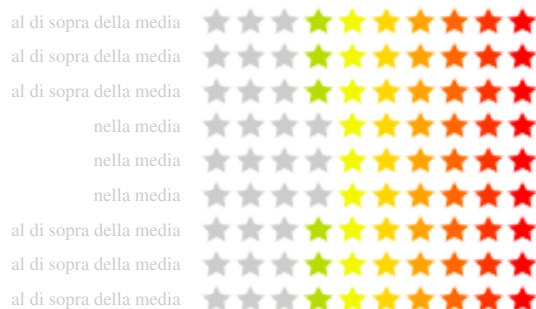
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio



ospedale
palestra
palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 650,00 = 61.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	95,00	0,00	61.750,00	61.750,00
				61.750,00 €	61.750,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 12.350,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.150,00

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:	€. 11.537,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.612,50



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da due camere, un bagno, il soggiorno, la cucina e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.724,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.293,60
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 23/06/2021, registrato il 24/06/2021 a Udine ai nn. 5760 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €5400 annui

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/07/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di 1/2 ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo
Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento è composto da due camere, un bagno, il soggiorno, la cucina e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra



palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



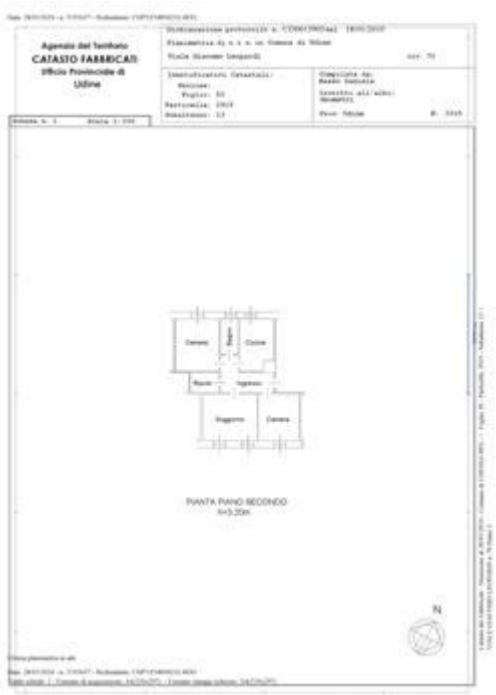
CONSISTENZA:

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
appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 650,00 = 60.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione dovuta alle infiltrazioni di umidità	-4.231,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.218,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.218,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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	93,00	0,00	56.218,50	56.218,50
				56.218,50 €	56.218,50 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 11.243,70**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.724,80**

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: **€. 10.431,20**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.293,60**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da tre camere, un bagno, cucina, soggiorno, sala da pranzo, disimpegno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.382,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

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

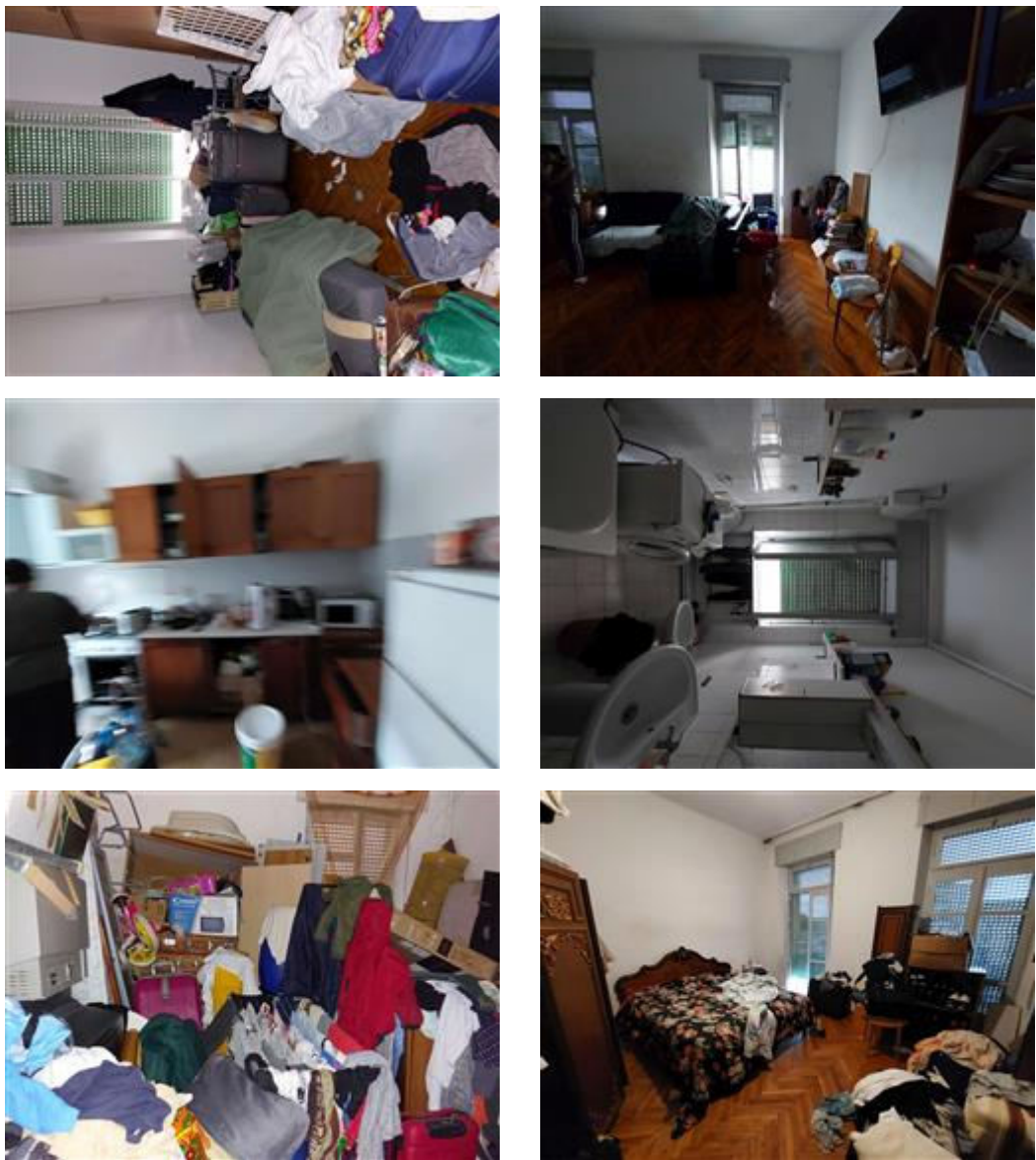
Appartamento composto da tre camere, un bagno, cucina, soggiorno, sala da pranzo, disimpegno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra



palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	148,00	x	100 %	=	148,00
Totale:	148,00				148,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,00 x 650,00 = 96.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento dell'impianto elettrico	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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	148,00	0,00	94.700,00	94.700,00
				94.700,00 €	94.700,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 18.940,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.510,00**

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: **€. 18.127,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.382,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da tre camere, un bagno, cucina, sala da pranzo, disimpegno, un ripostiglio e terrazza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.334,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.500,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 44789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €2.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

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

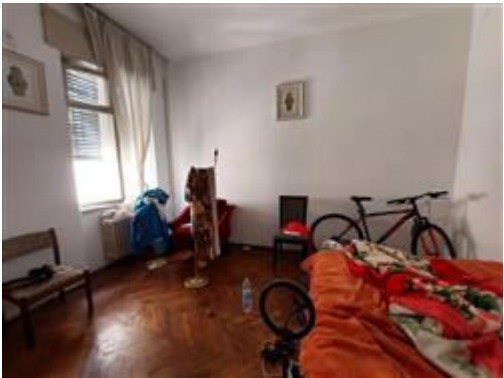
Appartamento composto da tre camere, un bagno, cucina, sala da pranzo, disimpegno, un ripostiglio e terrazza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra



palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00





DEFINIZIONI:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.730,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	138,00	0,00	80.730,00	80.730,00
				80.730,00 €	80.730,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 16.146,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.334,00

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:	€. 14.833,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.500,50



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da tre camere, un bagno, cucina, soggiorno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.347,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.510,40
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni



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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

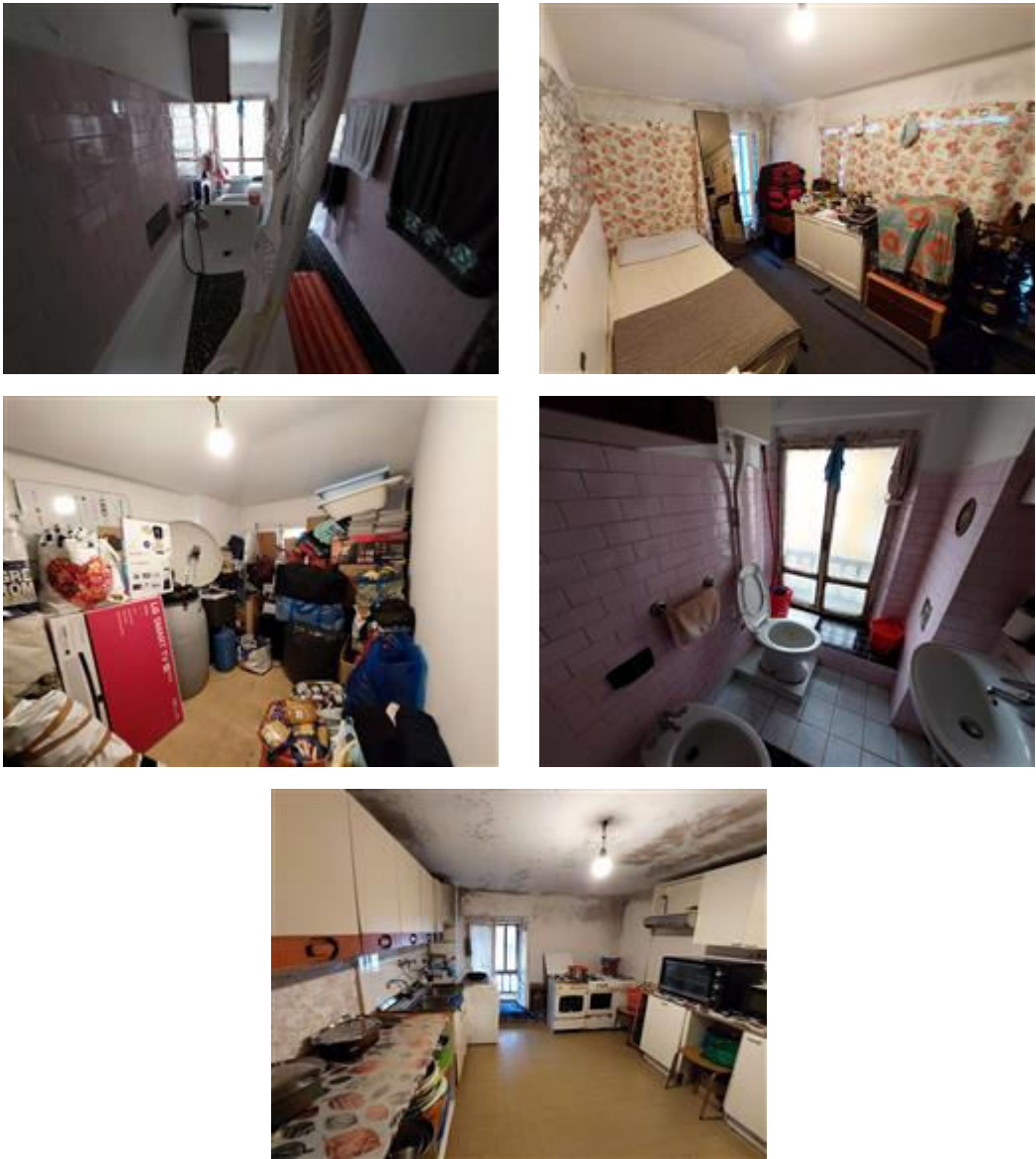
Appartamento composto da tre camere, un bagno, cucina, soggiorno e un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra



palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00





DEFINIZIONI:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

Valore superficie principale:	103,00	x	650,00	=	66.950,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

descrizione	importo
decurtazione dovuta alla scarsa manutenzione, alla presenza di ampie macchie di umidità e all'assenza di un impianto di riscaldamento	-8.703,50

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.246,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.246,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	103,00	0,00	58.246,50	58.246,50
				58.246,50 €	58.246,50 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 11.649,30
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.347,20

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:	€. 10.836,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.510,40



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da una camera, un bagno, cucina e soggiorno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.702,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.026,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/12/2017, registrato il 29/12/2017 a Udine ai nn. 11366 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3600 annui

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37315/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da una camera, un bagno, cucina e soggiorno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra



palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



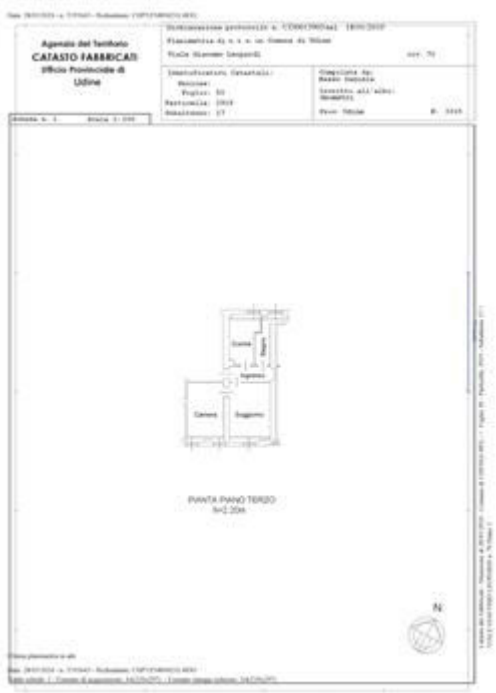
CONSISTENZA:

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
appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 650,00 = 41.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione dovuta alla presenza di umidità e alla scarsa manutenzione	-4.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.440,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.440,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	64,00	0,00	37.440,00	37.440,00
				37.440,00 €	37.440,00 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 7.488,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.702,00

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:	€. 6.675,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.026,50



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di:

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

Appartamento composto da due camere, un bagno, wc, cucina, soggiorno, sala da pranzo e un ulteriore stanza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.552,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.664,30
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €2.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per regolarizzazione: €3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €250,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Con riferimento agli impianti che corredano l'unità immobiliare in oggetto, e più in generale agli impianti di cui all'elenco di cui all'art. 1 del D.m. 22/01 2008 n. 37, questi sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di:

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

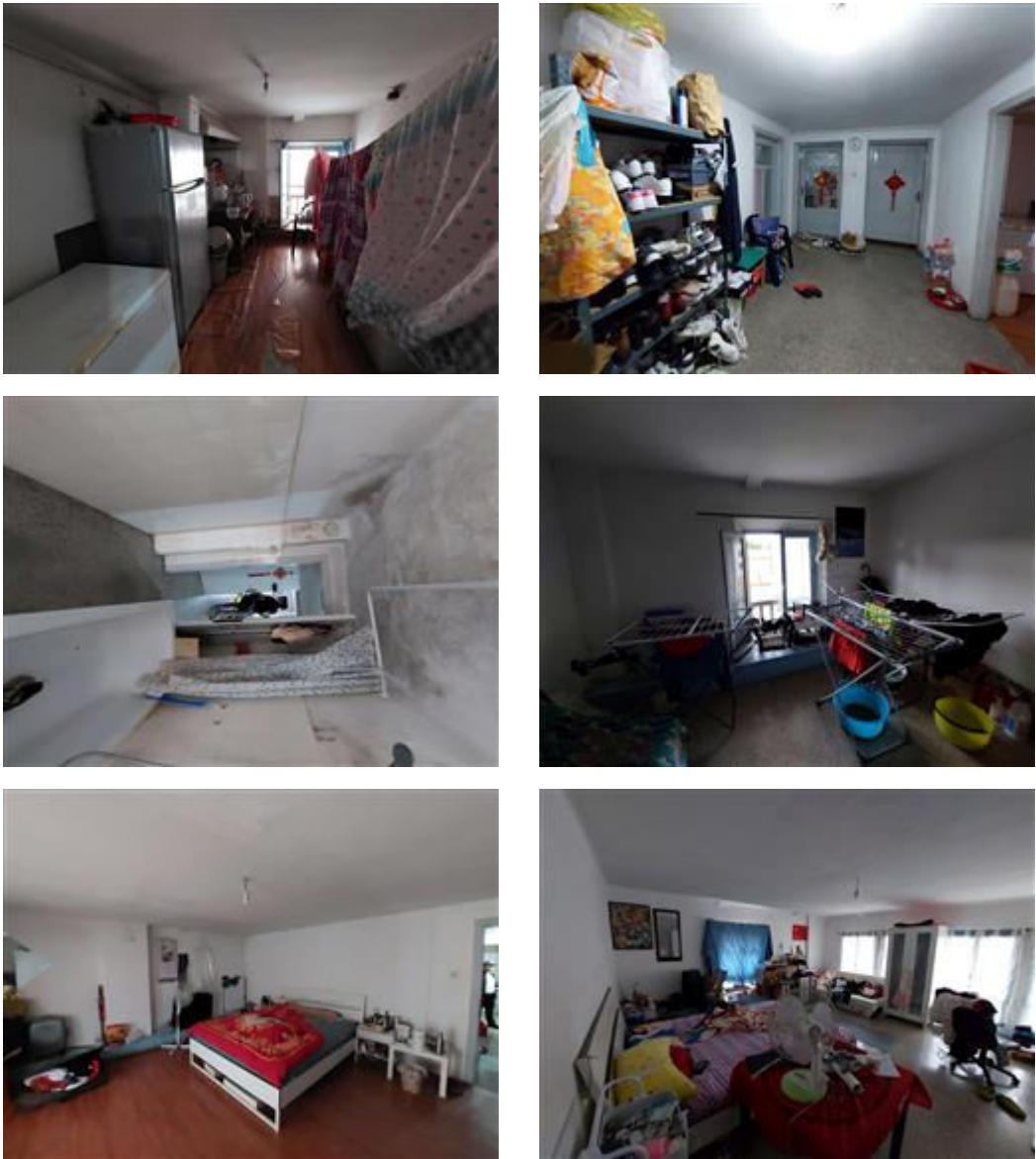
Appartamento composto da due camere, un bagno, wc, cucina, soggiorno, sala da pranzo e un ulteriore stanza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale



palestra
palazzetto dello sport
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
università



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 metri
aeroporto distante 30 km
autostrada distante 7 km
ferrovia distante 100 metri
tangenziale distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
appartamento	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	134,00				134,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 650,00 = 87.100,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione dovuta alla presenza di umidità	-6.097,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.003,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.003,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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	134,00	0,00	81.003,00	81.003,00
				81.003,00 €	81.003,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 16.200,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.552,40**

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: **€. 14.888,10**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.664,30**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.134,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.600,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/09/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00





DEFINIZIONI:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

Valore superficie principale:	14,00	x	570,00	=	7.980,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.980,00**

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	cantina	14,00	0,00	7.980,00	7.980,00
				7.980,00 €	7.980,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 1.596,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.134,00

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:	€. 1.533,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.600,50



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 36,15 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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:	€. 8.870,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.652,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 36,15 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	20,00	x	100 %	=	20,00



Totale:	20,00	20,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 570,00 = 11.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	20,00	0,00	11.400,00	11.400,00
				11.400,00 €	11.400,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 2.280,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.870,00**

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: **€. 2.217,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.652,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 23,50 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.678,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.258,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 23,50 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

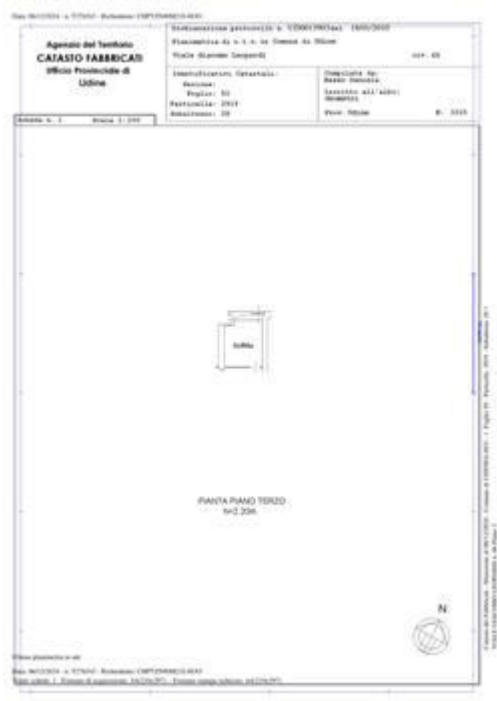
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	13,00	x	100 %	=	13,00



Totale:	13,00	13,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 570,00 = 7.410,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.410,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.410,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	13,00	0,00	7.410,00	7.410,00
				7.410,00 €	7.410,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.482,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.678,00**

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: **€. 1.419,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.258,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.134,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.600,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	14,00	x	100 %	=	14,00



Totale:	14,00	14,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 570,00
Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 570,00 = 7.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.980,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	14,00	0,00	7.980,00	7.980,00
				7.980,00 €	7.980,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.596,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.134,00**

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: **€. 1.533,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.600,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, 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 ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.046,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.284,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, 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 ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

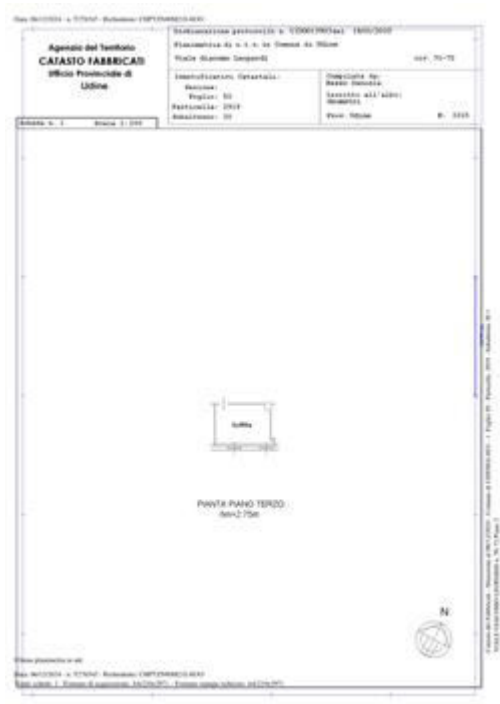
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	16,00	x	100 %	=	16,00



Totale:	16,00	16,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 570,00 = 9.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	16,00	0,00	9.120,00	9.120,00
				9.120,00 €	9.120,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.824,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.046,00**

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: **€. 1.761,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.284,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 12,65 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.942,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.206,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/08/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/07/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 12,65 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	7,00	x	100 %	=	7,00



Totale:	7,00	7,00
---------	------	------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 570,00 = 3.990,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.990,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.990,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	7,00	0,00	3.990,00	3.990,00
				3.990,00 €	3.990,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 798,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.942,00**

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: **€. 735,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.206,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 20**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 12,65 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.942,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.206,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 01/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 12,65 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

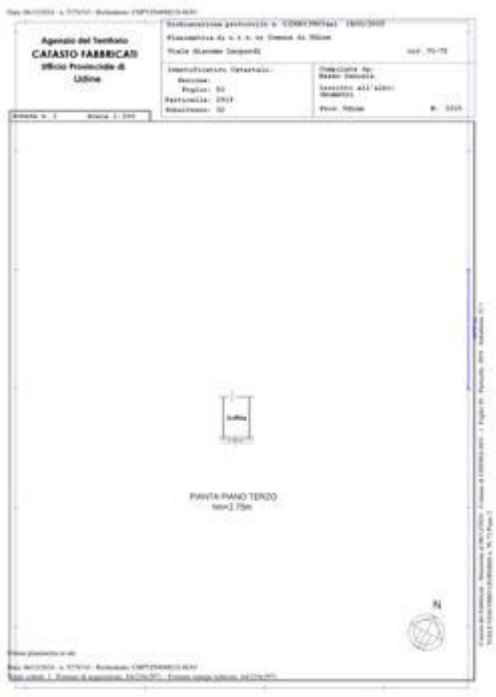
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	7,00	x	100 %	=	7,00



Totale:	7,00	7,00
---------	------	------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 570,00 = 3.990,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.990,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.990,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	7,00	0,00	3.990,00	3.990,00
				3.990,00 €	3.990,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 798,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.942,00**

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: **€. 735,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.206,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.134,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.600,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 24242/361

Dichiarazione di abitabilità N. 41923/10, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	14,00	x	100 %	=	14,00



Totale:	14,00	14,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 570,00 = 7.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.980,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	14,00	0,00	7.980,00	7.980,00
				7.980,00 €	7.980,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.596,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.134,00**

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: **€. 1.533,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.600,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.222,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.916,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

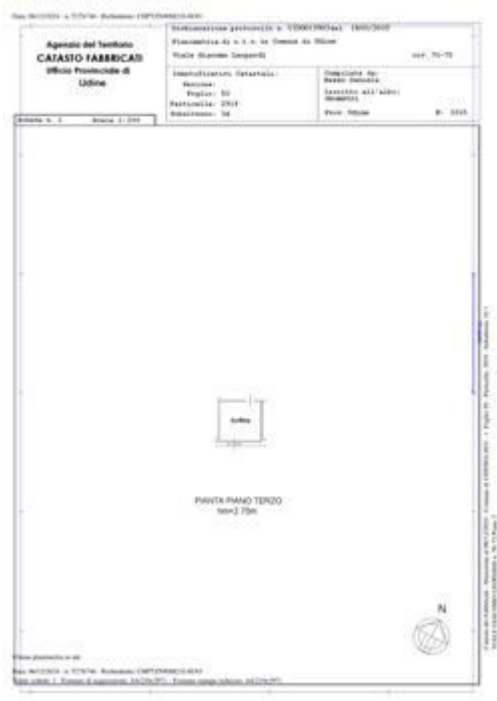
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	12,00	x	100 %	=	12,00



Totale:	12,00	12,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 570,00 = 6.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	12,00	0,00	6.840,00	6.840,00
				6.840,00 €	6.840,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.368,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.222,00**

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: **€. 1.305,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.916,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 30,73 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.502,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.626,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 30,73 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

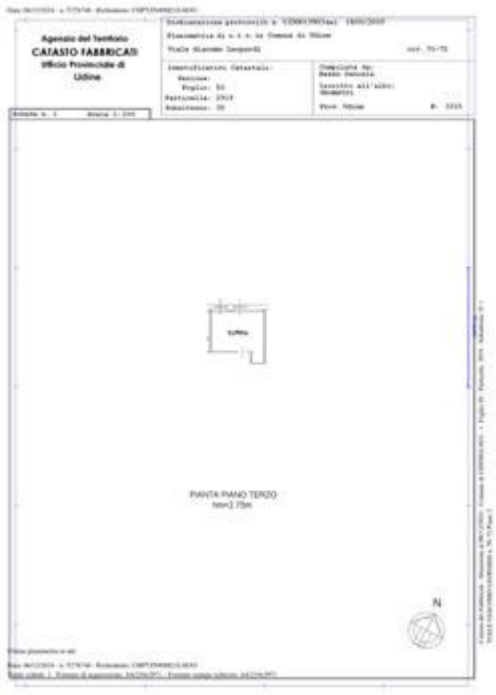
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	17,00	x	100 %	=	17,00



Totale:	17,00	17,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 570,00 = 9.690,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.690,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.690,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	17,00	0,00	9.690,00	9.690,00
				9.690,00 €	9.690,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.938,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.502,00**

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: **€. 1.875,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.626,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 27,11 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.590,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.942,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 27,11 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	15,00	x	100 %	=	15,00



Totale:	15,00	15,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 570,00
Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 570,00 = 8.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.550,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.550,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	15,00	0,00	8.550,00	8.550,00
				8.550,00 €	8.550,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.710,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.590,00**

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: **€. 1.647,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.942,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 25**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.134,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.600,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	14,00	x	100 %	=	14,00



Totale:	14,00	14,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 570,00
Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 570,00 = 7.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.980,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	14,00	0,00	7.980,00	7.980,00
				7.980,00 €	7.980,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.596,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.134,00**

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: **€. 1.533,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.600,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 26**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.766,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.574,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 19,88 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
soffitta	11,00	x	100 %	=	11,00



Totale:	11,00	11,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 570,00
Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 570,00 = 6.270,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.270,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.270,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	11,00	0,00	6.270,00	6.270,00
				6.270,00 €	6.270,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.254,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.766,00**

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: **€. 1.191,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.574,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 27**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.134,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.600,50
Data della valutazione:	12/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2008 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 37135/18761 di repertorio, registrata il 29/09/2008 a Udine ai nn. 27780/5269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2100000.

Importo capitale: 1400000.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405/14 di repertorio, registrata il 04/06/2014 a Udine ai nn. 11839/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 22243,90

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 583/14 di repertorio, registrata il 26/06/2014 a Udine ai nn. 13610/1807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 20000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2018 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 405 di repertorio, registrata il 03/08/2018 a Udine ai nn. 19636/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4789,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/01/2017 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 86 di repertorio, registrata il 11/07/2019 a Udine ai nn. 18602/2767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Gorizia ai nn. 759 di repertorio, registrata il 16/09/2022 a Udine ai nn. 19243/25824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufruttuaria dell'immobile risulta deceduta e pertanto quella che al momento della redazione della perizia è indicata come nuda proprietà degli esecutati per quota di ½ ciascuno diverrà piena proprietà, essendo che l'usufrutto va a decadere al momento della morte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Comelli Pierluigi ai nn. 20666 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Udine ai nn. 2163/1661

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **24242/361**, rilasciata il 18/11/1946 con il n. 24242/361 di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. **41923/10**, rilasciata il 21/11/1950 con il n. 41923/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità di Voltura Catastale per corretta intestazione all'attualità in quanto l'usufruttuaria è deceduta.

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



Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.250,00

BENI IN UDINE VIA GIACOMO LEOPARDI 66,70,72

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a UDINE Via Giacomo Leopardi 66,70,72, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 2919 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

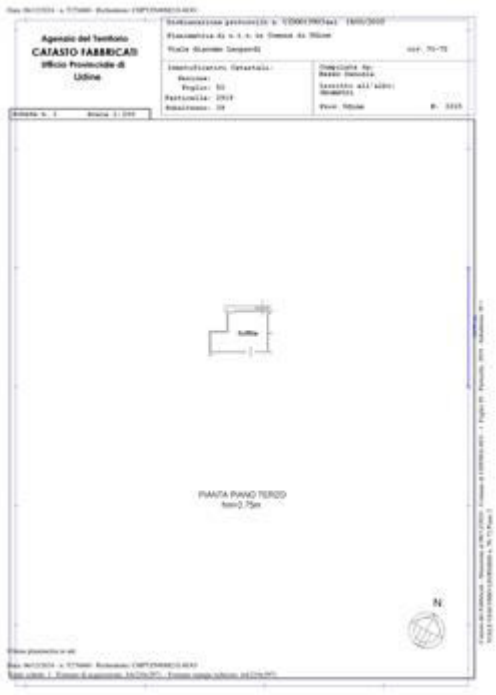
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	14,00	x	100 %	=	14,00



Totale:	14,00	14,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (06/12/2024)
Valore minimo: 570,00
Valore massimo: 830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 570,00 = 7.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.980,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	14,00	0,00	7.980,00	7.980,00
				7.980,00 €	7.980,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 1.596,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.134,00**

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: **€. 1.533,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.600,50**

data 12/12/2024

il tecnico incaricato
Tiziano Chiapolino

