

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO **

GIUDICE:

VENIER, dott. Francesco

CUSTODE

COVEG. I.V.G. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luciano Candido

CF:CNDLCN52S01H289S con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3 telefono: 0039043340732 email: tolmezzo@interfree.it PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



MONOLOCALE a LIGNANO SABBIADORO Via Timavo, Corpo " A " nº 52, Capoluogo, Lungomare " MARIN" - Condominio " RESIDENZA al MARE ", della superficie commerciale di 40,50 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

Consta di un "Monolocale" Vista Mare, con un unico vano rettangolare (Ing. angolo cottura, pranzo, spazio letto)con bagno e terrazza, insito nel Condominio denominato "Residenza al Mare"; fabbricato dotato di ascensore funzionante, comodo e bell' ingresso al PT, scale e corridoi comuni;

Il Fabbricato tutto, è stato oggetto di ristrutturazione/rivisitazione di tutte le facciate esterne, beneficiando del contributo statale, e si presenta nel complesso in buone condizioni;

L'unità non ha garage o posto auto, e neanche cantina;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno app. 053, scala "A", ha un'altezza interna di 2,64 ml.; Identificazione catastale:

• foglio 44 particella 797 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: Via TIMAVO nº 56, piano Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Compravendita

Coerenze: Con i Sub. 49-54 e 55, con corridoio comune e strada;

La Superficie fondiaria del mappale 797 è di mq. 697;

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

 $40,50 \text{ m}^2$

Consistenza commerciale complessiva accessori:

 0.00 m^2

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 136.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si

€. 102.100,00

trova:

Data della valutazione: 13/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

L'unità è "LIBERA", ed è a disposizione degli esecutati; Consta di un Monolocale per Vacanze al mare,

L'Agenzia delle entrate, ha comunicato che per l'unità in oggetto NON vi sono contratti di locazione, Comodato od altro in essere regolarmente registrati;

L'Unità- a detta del proprietario- viene concessa nel periodo "Estivo" in locazioni brevi (settimane), a scopo turistico;

L'accesso ai luoghi, è avvenuta il gg. 14.11.2024, presenti il *** DATO OSCURATO *** che ha consentito l'accesso- e l'incaricato COVEG;

Come da certificazioni allegate, l'unità NON costituisce luogo di residenza o domicilio degli esecutati;

La Sig.ra *** DATO OSCURATO ***, è deceduta il 10.08.2008;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio come il Pignoramento colpisca il *** DATO OSCURATO *** per la nuda proprietà per 1/1, ed il *** DATO OSCURATO *** per l'Usufrutto per 1/1, e quindi per l'intera e piena proprietà; NON mi pare corretto il titolo in quanto :

- * All'origine l'unità era stata acquistata per 1/2 della "Nuda Proprietà" Cad dai fratelli *** DATO OSCURATO *** e per 1/2 cad. "L'usufrutto" da parte dei genitori *** DATO OSCURATO ***.
- * Successivamente la sig.ra *** DATO OSCURATO *** l'indivisa quota di 1/2 della "Nuda proprietà " da lei posseduta, divenendo così il *** DATO OSCURATO *** proprietario di 1/1 della nuda proprietà;
- * Decedeva però il 10.08.2008 (ben prima del pignoramento) la *** DATO OSCURATO ***, e la sua quota di usufrutto di 1/2, si riunisce alla nuda proprietà (non essendo previsto nel titolo di provenienza l'accrescimento a favore del coniuge), motivo per cui, la proprietà per titoli alla data del pignoramento è la seguente:
- *** DATO OSCURATO *** proprietario di 1/2 della piena proprietà;
- *** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/2 della Nuda proprietà;
- *** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/2 dell'usufrutto;

Che non equivale a quanto riportato nella nota di Trascrizione (anche se in definitiva il pignoramento è comunque per l'intero, ma per titolarietà diverse);

Evidenzio che è intervenuta nell'esecuzione l'Agenzia delle Entrate con atto del 04.10.2024, rivendicando un credito complessivo di Euro 337.612,55, in parte garantito dalle Ipoteche iscritte il 23.03.2022 e 04.04.2024, come sopra riportate;

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2010 a firma del notaio VUOLO Paolo ai nn. 4166/3111 di repertorio, iscritta il 05/11/2010 alla Conservatoria di UDINE ai nn. 30372/5668, a favore della *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Finanziamento. Importo ipoteca: 450.000,00.

La formalità è riferita All'unità Sub. 20, pc. 797 Fg. 44 catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2010 a firma del notaio VUOLO Paolo ai nn. 4166/3111 di repertorio, iscritta il 05/11/2010 alla Conservatoria di UDINE ai nn. 30372/5669, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Finanziamento. Importo ipoteca: 450.000,00.

La formalità è riferita All'unità Sub. 20, pc. 797 Fg. 44 catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro

ipoteca **giudiziale** attiva, del 25/01/2013 a firma di Tribunale di Pordenenone , nn. 171/2013 di repertorio, iscritta il 07/02/2013 alla Conservatoria di UDINE ai nn. 2940/374, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.155,89. Importo capitale: 66.155,89.

La formalità è riferita All'unità Sub. 20, pc. 797 Fg. 44 catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro

ipoteca **legale** attiva, del 22/03/2022 a firma di Riscossione ROMA i nn. 1716/9122 di repertorio, iscritta il 23/03/2022 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 7744/1093, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 96.746,20. Importo capitale: 48.373,10.

La formalità è riferita All'unità Sub. 20, pc. 797 Fg. 44 catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro

ipoteca **legale** attiva, del 03/04/2024 a firma di Riscossione ROMA, nn. 2076/9124 di repertorio, iscritta il 04/04/2024 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 8402/1052, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da RUOLO, avviso di accertamento.

Importo ipoteca: 261.043,42. Importo capitale: 130.521,71.

La formalità è riferita All'unità Sub. 20, pc. 797 Fg. 44 catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2024 a firma di Tribunale di Pordenone, nn. 1501 di repertorio, trascritto il 21/08/2024 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 21291/16624, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Verbale di Pignoramento Immobile.

La formalità è riferita All'unità Sub. 20, pc. 797 Fg. 44 catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Millesimi condominiali:

6.95

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna a conoscenza dello scrivente

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio ove è ubicata l'unità è dotato di "Ascensore";

Lo scrivente NON è a conoscenza di cause in corso, ed atti ablativi da parte della pubblica amministrazione;

L'edificio è stato costruito con fondi privati, senza contributi Pubblici;

L'Area su cui sorge il fabbricato, ricade all'interno del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di interesse regionale (P.A.I.R.);

Il Compendio non ricade in Zona soggetta a speciali Vincoli storici od artistici;

Si richiama il diritto e servitù costituiti con atto del notaio Menazzi rep. 40986 del 16.03.1977, reg. ad Udine il 04.04.1977 al n° 11310, e TR c/o conservatoria di Udine il 04.04.1977 ai n° 5486/4686;

Il regolamento di Condominio è allegato all'atto notaio Giovanni Palmegiano da Latisana dd. 11.12.1973 rep. 16391/8444, reg. a Latisana il 17.12.1973 al n° 2645 e TR. c/o Conservatoria di Udine il 08.01.1974 ai n° 662/608;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con il decesso della sig.ra *** DATO OSCURATO ***, la sua quota di usufrutto si è riunita alla nuda proprietà, pertanto dal 10.08.2008 e tutt'ora, la proprietà per titoli è la seguente :

- * *** DATO OSCURATO ***, prop. di 1/2 della piena proprietà;
- * *** DATO OSCURATO ***, prop. di 1/2 della nuda proprietà;
- * *** DATO OSCURATO ***, prop.per 1/2 del diritto di usufrutto;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000 della nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 30/01/1999), con atto stipulato il 30/01/1999 a firma del notaio Catena Alfredo nn. 91260/19365 di repertorio, trascritto il 02/02/1999 a Conservatoria di Udine ai nn. 2811/2176.

Il titolo è riferito all' Unità Sub. 20 pc. 797 Fg. 44, catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro. Con detto atto il *** DATO OSCURATO *** acquistava l'indivisa quota di 1/2 della Nuda proprietà; Acquisto fatto dalla *** DATO OSCURATO ***;

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000 dellusufrutto, in forza di Compravendita (dal 30/01/1999), con atto stipulato il 30/01/1999 a firma del notaio Catena Alfredo nn. 91260/19365 di repertorio, trascritto il 02/02/1999 alla Conservatoria di Udine ai nn. 2811/2176.

Il titolo e riferito all' Unità Sub. 20 pc. 797 Fg. 44, catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro.

Con detto atto il *** DATO OSCURATO *** acquistava l'indivisa quota di 1/2 dell'Usufrutto; Acquisto fatto dalla

*** DATO OSCURATO ***;

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000 dellusufrutto, in forza di Compravendita (dal 30/01/1999), con atto stipulato il 30/01/1999 a firma del notaio Catena Alfredo nn. 91260/19365 di repertorio, trascritto il 02/02/1999 alla Conservatoria di Udine ai nn. 2811/2176.

Il titolo è riferito all' Unità Sub. 20 pc. 797 Fg. 44, catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro. Con detto atto la *** DATO OSCURATO *** acquistava l'indivisa quota di 1/2 dell'Usufrutto; Acquisto fatto dalla*** DATO OSCURATO ***;

Evidenzio qui come l'usufruttuaria *** DATO OSCURATO ***; e da tale data la sua quota di usufrutto si è riunita alla nuda proprietà;

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 500/1000 della nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 20/04/2001), con atto stipulato il 20/04/2001 a firma del notaio Severino Pirozzi nn. 58907/19703 di repertorio, trascritto il 21/04/2001 alla Conservatoria di Udine ai nn. 12467/9290.

Il titolo è riferito all' Unità Sub. 20 pc. 797 Fg. 44, catasto fabbricati di Lignano Sabbiadoro. Con detto atto il *** DATO OSCURATO *** acquistava l'ulteriore indivisa quota di 1/2 della Nuda proprietà; Acquisto fatto dalla *** DATO OSCURATO ***;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA per l'esecuzione di opere edili **N. 3094/71- variante**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Modifiche interne nei fabbricati ad uso negozi ed abitazioni, rilasciata il 09/01/1973 con il n. 3094/Var. di protocollo, agibilità del 06/12/1973 con i n. 2642 e 2643 di protocollo.

Il titolo è riferito Sicuramente all'unità oggetto di pignoramento, anche se dai certificati 2642 e 2643, NON si riesce a capire quali dei due certificati si riferisca alla ns. unità, motivo per cui vengono entrambe citate, essendo tra l'altro state rilasciate lo stesso giorno;

NULLA OSTA per l'esecuzione di opere edili **N. 3094/71** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Costruzione due nuovi fabbricati ad uso negozi ed abitazioni, rilasciata il 14/12/1971 con il n. 3094 di protocollo, agibilità del 06/12/1973 con i n. 2642 e 2643 di protocollo.

Il titolo è riferito Sicuramente all'unità oggetto di pignoramento, anche se dai certificati 2642 e 2643, NON si riesce a capire quali dei due certificati si riferisca alla ns. unità, motivo per cui vengono entrambe citate, essendo tra l'altro state rilasciate lo stesso giorno;

C.I.L.A. **N. 239/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Manutenzione delle facciate condominiali, presentata il 15/10/2020 con il n. 239/2020, prot. generale 29435 di protocollo. Il titolo è riferito e riguarda le parti comuni del fabbricato con più proprietà, intervento approvato con delibera dell'assemblea condominiale;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Var. n° 37 esecutiva dal 26.01.2005, e Var 48 al PRGC -relativa alle norme- esecutiva dal 22.02.2017;, l'immobile ricade in zona "B1 - di Completamento "INTENSIVA". Norme tecniche di attuazione ed indici ininfluenti nel ns. caso. trattandosi di compendio già in essere che ha saturato la potenzialità edificatoria;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come più sopra esplicato, *** DATO OSCURATO ***, Va presentata Voltura per riunione della sua quota di usufrutto alla nuda proprietà;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la Voltura per riunione d'usufrutto, in morte di *** DATO OSCURATO ***

Le difformità sono regolarizzabili Mediante presentazione di Voltura catastale per morte dell'Usufruttuaria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

• Presentazione di Voltura catastale : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÁ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante Verifica e rilascio di certificazioni relative all'impianto elettrico e di condizionamento

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Verifica e rilascio certificazione impianti: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita Alla mancanza di certificazioni, e non ben anche all'eventuale adeguamento che dovesse ritenersi necessario per il rilascio delle certificazioni;

BENI IN LIGNANO SABBIADORO VIA TIMAVO, CORPO " A " 52/62, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE LUNGOMARE " MARIN" - CONDOMINIO " RESIDENZA AL MARE "

MONOLOCALE

DI CUI AL PUNTO A

MONOLOCALE a LIGNANO SABBIADORO Via Timavo, Corpo " A " n° 52, Capoluogo, Lungomare " MARIN" - Condominio " RESIDENZA al MARE ", della superficie commerciale di 40,50 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario ***
 DATO OSCURATO ***
- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

Consta di un "Monolocale" Vista Mare, con un unico vano rettangolare (Ing. angolo cottura, pranzo, spazio letto)con bagno e terrazza, insito nel Condominio denominato "Residenza al Mare"; fabbricato dotato di ascensore funzionante, comodo e bell' ingresso al PT, scale e corridoi comuni;

Il Fabbricato tutto, è stato oggetto di ristrutturazione/rivisitazione di tutte le facciate esterne, beneficiando del contributo statale, e si presenta nel complesso in buone condizioni;

L'unità non ha garage o posto auto, e neanche cantina;

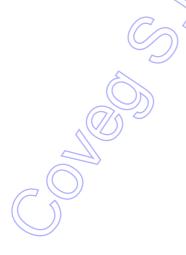
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno app. 053, scala "A", ha un'altezza interna di 2,64 ml.; Identificazione catastale:

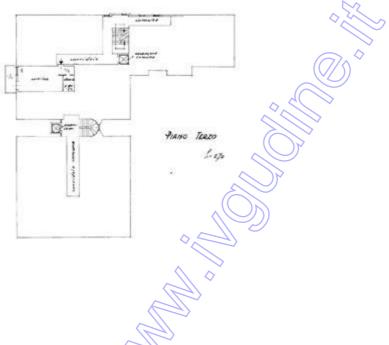
foglio 44 particella 797 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 273,72 Euro, indirizzo catastale: Via TIMAVO nº 56, piano Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Compravendita

Coerenze: Con i Sub. 49-54 e 55, con corridoio comune e strada;

La Superficie fondiaria del mappale 797 è di mq. 697;

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2021.





I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area residenziale, le zone limitrofe sono residenziali turistiche (i più importanti centri limitrofi sono La laguna di Marano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La mitica spiaggia di Lignano, non per nulla definita "Sabbiadoro".



DESCRIZIONE DELLA ZONA

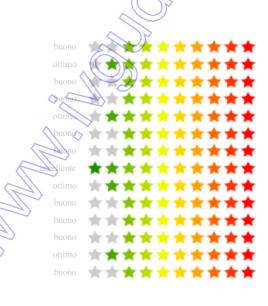






SERVIZI

asilo nido
campo da tennis
campo da calcio
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
scuola elementare
scuola media inferiore
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 50
autobus distante nelle vicinanze
autostrada distante Km. 15
porto distante Darsena, nelle immediate vicinanze
tangenziale distante km. 15



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ha pareti e soffiti in premiscelato, pavimento in piastrelle, bagno ed angolo cottura rivestiti in piastrelle; Serramenti (portiera e finestra) in legno con vetrocamera e persiane plastiche; Portoncino di accesso blindato; Impianto elettrico sottotraccia; No impianto di riscaldamento; n° 1, Apparecchio

per il condizionamento -SPLIT-, con gruppo di refrigerazione collocato sul terrazzo; Bagno con tutte le dotazioni (Doccia, Water, bidet e lavandino), con Boiler elettrico per l'acqua calda;

Superfici esterne di recente rifatte; Bell' ingresso/ atrio al PT,con serramento in alluminio, Scale interne in c.a., rivestite in marmo e parapetto metallico;

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno

manto di copertura: realizzato in Guaina Bituminosa

pareti esterne: costruite in Intonaco, con rivestimento plastico, NO Coibentazione;

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica;

portone di ingresso: Ad Anta unica, realizzato in Legno con serratura a triplice mandata, da ritenersi quindi blindato;

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in plastica

rivestimento interno: pareti e soffitto realizzati in Intonaco premiscelato

scale: Scala "A" con rivestimento in marmo, parapetto metallico

Degli Impianti:

ascensore: conformità: Sì

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 230 Volt

conformità: No certificazione

fognatura: la rete di smaltimento è convogliata in fognatura comunale

ventilazione: SPLIT interno ed apparecchiatura esterna conformità: NO

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Struttura monolitica, parapetto metallico

copertura: Piana costruita in Solaio a piastre

solai: in laterocemento

strutture verticali: costruite in c.a. e laterizio





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

Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monolocale sup. lorda	37,00	X	100 %	=	37,00
Terrazzo	7,00	x	50 %	=	3,50
Totale:	44,00				40,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: quello oggetto di stima Indirizzo: Valore secondo parametro IMU Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.985,00 pari a 1.242,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 24/04/2024 Fonte di informazione: Contratto

Descrizione: Unità abitativa nello stesso condominio Sub. 59

Indirizzo: Via Timavo 54

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 141.000,00 pari a 1.807,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 15/10/2021

Fonte di informazione: contratto rep. 1616 notaio Marchio Maddalena

Descrizione: Stessa palazzina Sub. 10

Indirizzo: Via Timavo 56

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 3.818,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari Fonte di informazione: F.I.A.I.P.

Descrizione: Lignano Sabbiadoro- Buono stato Indirizzo: Fronte Mare Euro/mq. 3300/3800

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.550,00 pari a 3.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare Fonte di informazione: F.I.M.M.A.

Descrizione: Unità in Lignano Sabbiadoro - buono stato

Indirizzo: Fronte Mare Euro 3300/3700 Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Banca dati O.M.I.

Descrizione: Lignano Sabbiadoro - abitazioni civili

Indirizzo: Fronte Mare Euro/mq. 3400/4200

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.600,00 pari a 3.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Avuto riguardo all'ubicazione, alla destinazione d'uso e potenziale utilizzo, allo stato di conservazione e manutenzione, al livello di piano, alla bella vista (seppur laterale) mare, alle dimensioni, all'onerosità delle spese di mantenimento (facilmente assorbibili mediante locazione stagionale parziale), si ritene che all'unità in questione possa essere attribuito un valore unitario di Euro/mq. 3.400

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,50 x 3.400,00 = 137.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 137.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il dettaglio di stima, viene redatto con il criterio Sintetico comparativo, che consiste nell'attribuire alla superficie "rapportata", un valore unitario, individuato tenendo in debito conto recenti trasferimenti "simili" nello stesso complesso o vicinori; La stima tiene conto: dell'Ubicazione (ottima), della capacità "Vista Mare" (ottima anche se laterale);del livello di Piano (Terzo); della presenza di ascensore(in essere e funzionante); Dell'anno di costruzione (1973-vetustà anni 50); dello stato e grado di conservazione (buono); dello stato di manutenzione (buono) e degli impianti (elettrico e SPLIT per il condizionamento estivo);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Lignano Sabbiadoro, agenzie: del Luogo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., F.I.M.M.A.; , ed inoltre: Recenti compravendite

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	MONOLOCALE	40,50	0,00	137.700,00	137.700,00
				137.700,00 €	137.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Monolocale NON è divisibile;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 136.200,00

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:

€. 34.050,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 50,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€. 102.100,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/01/2025

