



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Co.Ve.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Picotti

CF:PCTGNN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LIGNANO SABBIAADORO Via Vittorio Veneto 29, frazione Sabbiadoro, quartiere Punta Faro, della superficie commerciale di **100,78** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tipo civile posto ai piani quinto e sesto (attico) facente parte del complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale denominato "Residence Olimpo", situato a Sabbiadoro, località Punta Faro. Il residence è composto da tre complessi condominiali distinti e contigui, per complessivi 120 appartamenti; l'unità staggita fa parte della porzione denominata "Plutone", situata a est, ed è composta al quinto piano da ingresso-disimpegno, bagno cieco, due camere e terrazza coperta su tre lati, con esposizione a settentrione e vista sulla darsena "Punta Faro"; al piano superiore attico è ubicata cucina e ampio soggiorno con terrazza scoperta di generose dimensioni; l'unità è dotata al piano terra di autorimessa di buona superficie netta e forma regolare. L'esposizione è esclusivamente Nord-Nord-Ovest; la distribuzione dei locali è abbastanza razionale, sebbene la zona notte sia ubicata al piano inferiore ove è posto l'ingresso; l'altezza dei locali è più che adeguata. Il complesso condominiale si presenta in buone condizioni di manutenzione, è dotato di aree scoperte destinate a giardino e posti auto scoperti di proprietà esclusiva ed è situato in zona di apprezzata caratura turistica e residenziale. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione denotano un soddisfacente grado di manutenzione e una buona fruibilità dei locali. La superficie commerciale rilevata è pari a 100,78 metri quadrati.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 45° 41' 47,30" N; 13° 09' 00,00" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-6, scala Plutone, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1147 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, 29, piano: 5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: aree scoperte condominiali; est: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 166; sud: corridoio condominiale comune; ovest: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 164.

- foglio 44 particella 1147 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: Via Tofane, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: aree scoperte condominiali; est: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 29; sud: aree comuni di transito e manovra; ovest: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 27.

Indirizzo esatto: Via Vittorio Veneto, 29

- foglio 44 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1476
- Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale Ente Urbano di 1.476 metri quadrati. L'area di pertinenza urbanistica comprende - oltre a detta particella - anche le particelle 1013, 1145 e 1146. La superficie complessiva è superiore a 5.000 metri quadrati e pertanto è stato richiesto e allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,78 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:	€. 287.154,37
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.300,00
Data della valutazione:	06/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari staggite - all'esito del sopralluogo eseguito in data 8 novembre 2024 - sono risultate libere e nella disponibilità dell'esecutato. Non è inoltre emersa l'esistenza di contratti registrati di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del pieno godimento del bene (Fonte: interrogazione Agenzia delle Entrate di Udine del 10 ottobre 2024).

Va tuttavia rilevata la quota di 1/2 usufrutto a favore di soggetto non esecutato. Vedere atti e documenti allegati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 30 gennaio 2025.

Secondo i vigenti coefficienti per l'anno 2025 il valore dell'usufrutto - in base all'età della titolare pari a 76 anni compiuti - è pari al 30%. Posto che la quota spettante è pari al 50%, questo diritto incide quindi nella misura del 15% del valore totale dell'immobile.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

usufrutto, stipulata il 10/04/1992 a firma di Notaio G. Pascatti ai nn. rep. 45591 - racc. 12375 di repertorio, registrata il 29/04/1992 a Pordenone ai nn. 1704/I A.P., trascritta il 21/04/1992 a Udine ai

nn. 10220 R.G. - 8103 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile di acquisto.

L'usufrutto grava su entrambe le unità immobiliari (Foglio 44 n. 1147 subb. 28 e 165)

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:*

Regolamento di Condominio, stipulata il 10/08/1981 a firma di notaio S. Cipolla ai nn. rep. 27665 racc. 12092 di repertorio, registrata il 19/08/1981 a Latisana ai nn. 611/2, trascritta il 19/08/1981 a Udine ai nn. 18568 R.G. - 15426 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto costitutivo.

Con detto atto vennero sancite alcune servitù condominiali e allegate le relative tabelle millesimali.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2015 a firma di Notaio P. Pellizzari ai nn. rep. 93407 racc. 29489 di repertorio, iscritta il 15/07/2015 a Udine ai nn. 15928 R.G. - 2594 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Il gravame è riferito a entrambe le unità immobiliari (Lignano Sabbiadoro, Foglio 44 particella 1147 subalterni 28 e 165).

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto giudiziario , stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. rep. 5433 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a Udine ai nn. 13484 R.G. - 9953 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo.

Il sequestro colpisce entrambe le unità immobiliari (Lignano Sabbiadoro, Foglio 44 particella n. 1147 subalterni 28 e 165). L'ordinanza riporta con esattezza: a) gli estremi catastali identificativi dei beni immobili colpiti; b) le generalità dei soggetti ininteressati.

Atto giudiziario, stipulata il 13/03/2024 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. 1981/2024 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a Udine ai nn. 17927 R.G. - 1513 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna esecutiva.

Annotazione alla trascrizione del sequestro conservativo sopra citato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.200,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 1.767,60

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: **vedere dettaglio**

Ulteriori avvertenze:

1. Non sussistono debiti e/o rate scadute verso il Condominio. Risultano deliberate spese straordinarie relative alla gestione straordinaria per nuovi ascensori per un importo riferibile alle unità staggite pari a euro 2.651,40. Detto importo è stato interamente pagato. Fonte: Amministrazione condominiale in carica (Anastasia Amministrazioni Condominiali tel. 0431 70703). Vedere prospetti e dichiarazioni allegati alla presente con aggiornamento al 27 gennaio 2025.

2. Millesimi di proprietà: generale: 4,910/1000 appartamento; 0,210/1000 autorimessa; scale e ascensore: 15,927/1000 appartamento; 0,000/1000 autorimessa.

3. Non risulta emessa Attestazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione Friuli Venezia Giulia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 30/01/2007).

Ricongiungimento dell'usufrutto per decesso del titolare avvenuto in data 30 gennaio 2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/04/1992 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 10/04/1992 a firma di Notaio G. Pascatti ai nn. rep. 45591 racc. 12375 di repertorio, registrato il 29/04/1992 a Pordenone ai nn. 1704 Atti Pubblici, trascritto il 21/04/1992 a Udine ai nn. 10220 R.G. - 8103 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. Prot. n. 8004 - Pratica n. 4653** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato uso commerciale di civile abitazione, rilasciata il 18/04/1979 con il n. Prot. n. 8004 - Prat. n. 4653 di protocollo, agibilità del 24/07/1981 con il n. Pratica n. 3398 di protocollo

Sanatoria edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 **N. Prot. 24826**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero a fini abitativi dei locali sottotetto del piano attico, presentata il 26/09/1986 con il n. 24826 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Unità abitativa Foglio 44 particella n. 1147 sub. 165.

Da specifica intervista all'Ufficio Tecnico del Comune di Lignano Sabbiadoro è emerso che l'istanza di sanatoria NON è stata perfezionata in ragione dell'errata qualificazione dell'intervento oggetto di

sanatoria, trattandosi di ampliamento e non di opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume e superficie. Resta tuttavia impregiudicata la facoltà di ottenimento della concessione edilizia e del certificato di abitabilità, a fronte del versamento dell'oblazione e/o degli interessi dovuti a conguaglio, non quantificabili in questa sede.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale "B1" di completamento intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere estratto delle Norme di Attuazione e Certificato di destinazione urbanistica allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Recupero a fini abitativi del piano attico (sottotetto); per detto intervento - eseguito senza titolo - è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47. A detta istanza non è conseguito il rilascio della concessione edilizia né il perfezionamento del silenzio-assenso, stante l'errata qualificazione della tipologia dell'abuso da parte del richiedente. Rimane impregiudicata la facoltà di ottenimento del titolo concessorio e della certificazione di abitabilità a fronte del pagamento del conguaglio dovuto per oblazione e interessi. 2. Redistribuzione interna dei locali con diverso posizionamento delle pareti divisorie; diversa destinazione dei vani (da soggiorno a camera e da bagno a cucina). (normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii.)

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

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare abitativa (Foglio 44 n. 1147 sub. 165).

Nota: lo stato autorizzato corrisponde a quanto effettivamente oggetto nella documentazione edilizia allegata, facente parte dell'originario provvedimento concessorio rilasciato. Lo stato di fatto corrisponde invece alla planimetria catastale in atti, ferma restando la diversa qualificazione dei locali come sopra descritta. Nel caso di specie inoltre sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380. In particolare, come già descritto sopra, può essere integrata la richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/1985, con la diversa qualificazione della natura dell'intervento e il pagamento a conguaglio dell'oblazione e degli interessi previsti, non esattamente quantificabili in questa sede (Fonte: Ufficio Tecnico Comune di Lignano Sabbiadoro). Detta soluzione è peraltro già stata ottenuta per le altre unità immobiliari del complesso, stante la loro medesima fattispecie.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione di alcuni vani: da soggiorno a camera e da bagno a cucina. (normativa di riferimento: Normativa e circolari applicative catastali vigenti)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa (Foglio 44 n. 1147 sub. 165)..

Le difformità esistenti non rilevano ai fini della conformità catastale e non sono suscettibili di presentazione di denuncia di variazione per aggiornamento in quanto: a) non hanno comportato variazioni qualitative dei vani; b) non hanno comportato aumenti di superfici utili; c) non hanno inciso sull'effettiva consistenza e caratura dell'unità immobiliare. Purtuttavia dette modifiche necessitano di aggiornamento ai fini della dichiarazione di conformità da rendersi in sede di atti di

trasferimento dei diritti inter vivos.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La titolarità attuale corrisponde ai titoli trascritti.

BENI IN LIGNANO SABBIADORO VIA VITTORIO VENETO 29, FRAZIONE
SABBIADORO, QUARTIERE PUNTA FARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIGNANO SABBIADORO Via Vittorio Veneto 29, frazione Sabbiadoro, quartiere Punta Faro, della superficie commerciale di **100,78 mq** per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tipo civile posto ai piani quinto e sesto (attico) facente parte del complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale denominato "Residence Olimpo", situato a Sabbiadoro, località Punta Faro. Il residence è composto da tre complessi condominiali distinti e contigui, per complessivi 120 appartamenti; l'unità staggita fa parte della porzione denominata "Plutone", situata a est, ed è composta al quinto piano da ingresso-disimpegno, bagno cieco, due camere e terrazza coperta su tre lati, con esposizione a settentrione e vista sulla darsena "Punta Faro"; al piano superiore attico è ubicata cucina e ampio soggiorno con terrazza scoperta di generose dimensioni; l'unità è dotata al piano terra di autorimessa di buona superficie netta e forma regolare. L'esposizione è esclusivamente Nord-Nord-Ovest; la distribuzione dei locali è abbastanza razionale, sebbene la zona notte sia ubicata al piano inferiore ove è posto l'ingresso; l'altezza dei locali è più che adeguata. Il complesso condominiale si presenta in buone condizioni di manutenzione, è dotato di aree scoperte destinate a giardino e posti auto scoperti di proprietà esclusiva ed è situato in zona di apprezzata caratura turistica e residenziale. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione denotano un soddisfacente grado di manutenzione e una buona fruibilità dei locali. La superficie commerciale rilevata è pari a 100,78 metri quadrati.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 45° 41' 47,30" N; 13° 09' 00,00" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-6, scala Plutone, ha un'altezza interna di

270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1147 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, 29, piano: 5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: aree scoperte condominiali; est: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 166; sud: corridoio condominiale comune); ovest: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 164.

- foglio 44 particella 1147 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: Via Tofane, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: aree scoperte condominiali; est: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 29; sud: aree comuni di transito e manovra; ovest: unità Foglio 44 n. 1147 sub. 27.

Indirizzo esatto: Via Vittorio Veneto, 29

- foglio 44 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1476
Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale Ente Urbano di 1.476 metri quadrati. L'area di pertinenza urbanistica comprende - oltre a detta particella - anche le particelle 1013, 1145 e 1146. La superficie complessiva è superiore a 5.000 metri quadrati e pertanto è stato richiesto e allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



Camera lato est



Camera lato ovest



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera lato est (particolare)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Latisana (10 km); Udine (60 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto urbano adiacente: darsena di Punta Faro



Contesto urbano adiacente: piazzetta di Punta Faro



Accesso principale al complesso immobiliare Condominio "Plutone" (da Via Vittorio Veneto, civ. 29)



Fronte sud del complesso immobiliare (Condominio "Plutone")



Vista laterale del complesso immobiliare (fronte est)



Fronte nord del complesso immobiliare (prospiciente alla darsena di Punta Faro)

SERVIZI

biblioteca

campo da tennis

nella media



nella media



campo da calcio
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
piscina
scuola elementare
spazi verde
stadio
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km
aeroporto distante 65 km
ferrovia distante 10 km (Stazione di Latisana)
autostrada distante 12 km (Casello di Latisana)
porto distante nelle adiacenze; darsena
imbarcazioni da diporto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile periziato, nel complesso, si presenta in buone condizioni generali; i locali denotano una sufficiente luminosità e razionalità distributiva; le altezze nette sono più che adeguate. La presenza di una terrazza coperta al piano inferiore e di un'ulteriore terrazza al piano superiore di generose dimensioni rendono l'unità abitativa ottimamente fruibile per il soggiorno primaverile-estivo. L'autorimessa esclusiva al piano terra ha dimensioni più che sufficienti, forma regolare e accesso agevole, in virtù della sua collocazione, frontistante alla rampa comune di ingresso.

Delle Strutture:

fondazioni: Fondazioni in cemento armato
solai: Solai in laterocemento
strutture verticali: Strutture portanti verticali in cemento armato monolitico gettato in opera
scale interne: a rampe parallele. Struttura delle rampe in cemento armato gettato in opera
copertura: Struttura a due falde con asse di colmo longitudinale; la parte esterna delle falde è rappresentata dalle terrazze dei piani attici



Degli Impianti:

idrico: conformità: Non rilevabile. Captazione da rete pubblica

fognatura: conformità: Non rilevabile. Rete fognaria condominiale collegata alla rete pubblica

ascensore: conformità: Non rilevabile. Presenti due impianti; al momento sono in corso gli interventi di installazione dei nuovi impianti

antifurto:. Impianto assente

elettrico: conformità: Non rilevabile. Impianto elettrico di tipo civile con condutture sottotraccia. Tensione di esercizio 220V.

termico:. Impianto assente

Delle Componenti Edilizie:

scale:. Scala interna di collegamento dell'unità immobiliare con struttura in cemento armato gettato in opera e rivestimento alzate e pedate in legno di pregio

rivestimento interno:. Intonaco di tipo civile a tre strati con pittura traspirante a finire

portone di ingresso:. Portone pedonale condominiale con telaio in alluminio e vetrate

pavimentazione interna:. Rivestimento dei corridoi in plastica (Linoleum o similari) in in precarie condizioni

infissi interni:. Porte interne di fattura economica in legno tamburato e maniglie in plastica

infissi esterni:. Serramenti esterni in alluminio con vetrate semplici, colore testa di moro; porta d'ingresso in legno tamburato di fattura economica, serratura normale; portone dell'autorimessa in acciaio zincato con doppia apertura (parziale per pedone, totale per passaggio veicolo)



Rampa accesso autorimesse



Portone accesso autorimessa (con doppia apertura pedonale/veicolare)





Area comune di transito e manovra



Autorimessa

CONSISTENZA:

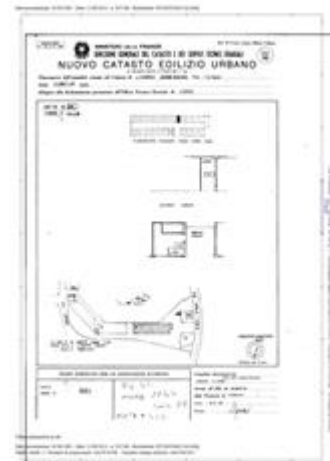
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	76,86	x	100 %	=	76,86
Terrazza coperta	15,08	x	35 %	=	5,28
Terrazza scoperta (attico)	26,68	x	35 %	=	9,34
Autorimessa esclusiva	18,60	x	50 %	=	9,30
Totale:	137,22				100,78



Estratto mappa catastale vigente (44.1147)



Planimetria catastale agli atti autorimessa (44.1147.28)



Planimetria catastale agli atti appartamento
(44.1147.165)

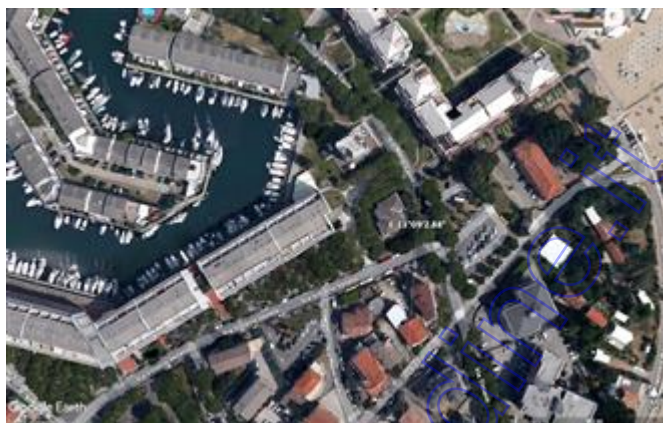


Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 45°41'47,30" N; 13°09'00,00" E



Terrazza piano attico



Terrazza coperta piano quinto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 30/01/2025

Fonte di informazione: Sito specializzato di annunci immobiliari

Descrizione: Appartamento al piano attico del complesso immobiliare denominato "Residence Olimpo - Plutone", composto da ingresso, soggiorno, due bagni, angolo cottura, tre camere, due terrazze e autorimessa

Indirizzo: Via Vittorio Veneto, 29 - Lignano Sabbiadoro

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 4.360,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 345.000,00 pari a 4.011,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento bicamere situato al quarto piano del fabbricato denominato "Residence Olimpo - Giove", costituito da ingresso, soggiorno, bagno disimpegno, due camere e due terrazze

Indirizzo: Via Vittorio Veneto - Lignano Sabbiadoro

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 2.357,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è ubicato in Comune di Lignano Sabbiadoro; località turistica balneare di rilievo internazionale, ove - negli ultimi dodici mesi - il mercato immobiliare ha conosciuto una rivalutazione media del 4%, appannaggio specialmente delle zone più apprezzate e di maggior caratura, quale quella ove la realtà in esame insiste. Nel dettaglio sono stati reperiti due elementi comparabili facenti parte del medesimo complesso immobiliare ove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione:

Comparabile 1: appartamento del tutto simile a quello oggetto di perizia, sia per livello di piano, sia per ubicazione, essendo allocato nel medesimo complesso "Plutone".

Comparabile 2: appartamento di minor caratura e appetibilità commerciale in quanto posto in piano intermedio, senza autorimessa e - soprattutto - con andamento obliquo di circa 45 gradi del perimetrale ovest.

Si sottolinea che le caratteristiche prese in esame per lo sviluppo del M.C.A. hanno rilevanza meramente oggettiva e non discrezionale. Per tale ragione non ha assunto alcuna rilevanza lo stato di manutenzione degli immobili, non verificabile mediante accesso diretto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	345.000,00	198.000,00
Consistenza	100,78	86,00	84,00
Data [mesi]	0	0,00	12,00
Prezzo unitario	-	4.360,47	2.357,14
Livello di piano	10,00	10,00	7,00
Camere	2,00	3,00	2,00
Bagni	1,00	2,00	1,00
Terrazze	41,76	41,76	35,28

Autorimessa	1,00	1,00	0,00
Forma (regolarità geometrica dei locali)	8,00	8,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,33	1.150,00	660,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.357,14	2.357,14
Livello di piano		10.000,00	10.000,00
Camere		25.000,00	25.000,00
Bagni		10.000,00	10.000,00
Terrazze		825,00	825,00
Autorimessa		20.000,00	20.000,00
Forma (regolarità geometrica dei locali)		7.500,00	7.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		345.000,00	198.000,00
Data [mesi]		0,00	7.920,00
Prezzo unitario		34.838,57	39.552,86
Livello di piano		0,00	30.000,00
Camere		-25.000,00	0,00
Bagni		-10.000,00	0,00
Terrazze		0,00	5.346,00
Autorimessa		0,00	20.000,00
Forma (regolarità geometrica dei locali)		0,00	30.000,00
Prezzo corretto		344.838,57	330.818,86

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **337.828,71**

Divergenza: 4,07% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,78 x 3.352,14 = **337.828,67**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Diritto di usufrutto a favore del soggetto non eseguito (15% del valore totale)

-50.674,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 287.154,37

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 287.154,37

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed inoltre: Siti specializzati di annunci immobiliari

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,78	0,00	287.154,37	287.154,37
				287.154,37 €	287.154,37 €

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

€ 0,00

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

€ 287.154,37

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:

€ 71.788,59

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:	€. 65,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.300,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LIGNANO SABBIAADORO Via Punta Faro -, frazione Sabbiaadoro, quartiere Punta Faro, della superficie commerciale di **14,31** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa in unico vano ubicata al piano terra del complesso immobiliare a destinazione turistica-portuale denominato "Lignano Terramare", edificio Parcheggio "Sporting", situato a Sabbiaadoro, località Punta Faro. Al complesso si accede dalla Via omonima ed è composto in buona parte da autorimesse. L'unità staggita ha forma rettangolare con lati pari a 5,30 x 2,70 m circa. L'altezza netta è pari a 2,70 m; l'immobile periziato ha la peculiarità di trovarsi in aderenza all'ingresso e di essere dotato di doppia apertura sia dal lato maggiore, posto a fianco dell'ingresso, sia dal lato prospiciente l'area interna di transito e manovra. Queste caratteristiche lo rendono particolarmente adatto anche al rimessaggio stagionale di piccoli natanti da diporto. Le condizioni generali di manutenzione sono buone, sia dell'unità d'interesse, sia del fabbricato del quale fa parte.

Con riferimento al titolo di possesso si precisa che all'esecutato compete mero diritto di utilizzo esclusivo per la quota di 1/4, come da titolo di provenienza allegato, con scadenza il 15 gennaio 2029.

Coordinate G.P.S.: 45°41'53,80" N; 13°08'55,20" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1178 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano , superficie 7712
Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale Ente Urbano di 7.712 metri quadrati. La superficie complessiva è superiore a 5.000 metri quadrati e pertanto è stato richiesto e allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica.
- foglio 44 particella 1178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: Via Punta Faro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord ed est: aree comuni di transito e manovra; sud: anditi e strutture comuni del fabbricato; ovest: Foglio 44 particella n. 1178 subaltrno 2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

14,31 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.341,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 940,00
Data della valutazione:	06/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare staggita - all'esito del sopralluogo eseguito in data 8 novembre 2024 - è risultata libera e nella disponibilità dell'esecutato. Non è inoltre emersa l'esistenza di contratti registrati di locazione, uso, comodato o comunque limitativi del pieno godimento del bene (Fonte: interrogazione Agenzia delle Entrate di Udine del 10 ottobre 2024). Va tuttavia rilevata la quota di 3/4 di utilizzo esclusivo a favore di soggetto non esecutato. Vedere atti e documenti allegati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 30 gennaio 2025.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

uso, stipulata il 10/06/1994 a firma di Notaio R. Cortelazzo ai nn. rep. 4082 - racc. 1730 di repertorio, registrata il 30/06/1994 a Venezia ai nn. 148, trascritta il 04/07/1994 a Udine ai nn. 13662 R.P. - 10022 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di assegnazione.

Rectius: diritto di utilizzo esclusivo. Vedere atto notarile allegato

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:

Atto generale di assegnazione e regolamento condominiale, stipulata il 26/07/1984 a firma di notaio E. Piccinini ai nn. rep. 15984 racc. 4809 di repertorio, registrata il 10/08/1984 a Udine ai nn. 3433 Serie 2, trascritta il 25/08/1984 a Udine ai nn. 18563 R.G. - 15445 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile di assegnazione, redatto in forma di scrittura privata autenticata .

Con detto atto venivano sanciti e trascritti il Regolamento generale di uso e manutenzione e le tabelle millesimali dell'intero complesso immobiliare. Vedere atto allegato per estratto alla presente, esclusi gli allegati grafici.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto giudiziario, stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. rep. 5433 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a Udine ai nn. 13484 R.G. - 9953 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo.

L'ordinanza riporta con esattezza: a) gli estremi catastali identificativi dei beni immobili colpiti; b) le generalità dei soggetti interessati. Tuttavia - come già rilevato in altra parte della presente perizia - risulta inesatta la qualificazione del diritto in capo al soggetto esecutato. Trattasi infatti di mero diritto di utilizzo esclusivo e non di proprietà.

Atto giudiziario, stipulata il 13/03/2024 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. 1981/2024 di repertorio, trascritta il 16/07/2024 a Udine ai nn. 17927 R.G. - 1513 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna esecutiva.

Annotazione alla trascrizione del sequestro conservativo sopra citato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 75,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 87,76
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 61,00
Millesimi condominiali:	0,29/1000

Ulteriori avvertenze:

1. Le spese straordinarie deliberate si riferiscono alla sostituzione del portone per la compartimentazione antincendio delle autorimesse, per un importo complessivo deliberato di euro 29.328,12. Vedere certificazione rilasciata dall'Amministratore pro tempore e aggiornata al 3 febbraio 2025. Gli importi indicati si riferiscono alla quota di 1/4 effettivamente detenuta dal soggetto esecutato.
2. Vighe il regolamento condominiale, di uso e manutenzione contenuto nell'atto generale di assegnazione del 26 luglio 1984 meglio descritto nel paragrafo dedicato.
3. Amministratore: Progest s.r.l. - Via Sottopovo, 87/A - 33053 Latisana (UD). Tel. 0431 521023.
4. Non risulta emessa Attestazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione Friuli Venezia Giulia), peraltro non obbligatoria nel caso di specie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

L'atto di assegnazione prevede il diritto di utilizzo e godimento esclusivi.

Si precisa che il complesso nel quale l'unità staggita è inserita è stato realizzato in parte su area di proprietà * DATO OSCURATO*** cedente i diritti di cui sopra con l'atto infracitato del 10 giugno 1994, e in parte su suolo demaniale, concesso in uso per 50 anni con decorrenza 16 gennaio 1979, giusta atto del 31 dicembre 1981 n. 46, registrato a Monfalcone il**

19 settembre 1983 al n. 874, Mod.I, Vol. 58. L'assegnazione avrà termine in data 15 gennaio 2029.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 30/01/2007), registrato il 12/12/2007 a Oderzo ai nn. 10 Vol. 23, trascritto il 06/03/2008 a Udine ai nn. 16944 R.G. - 11461 R.P. .

La dichiarazione di successione riporta erroneamente quale titolo "proprietà superficiaria" in luogo del diritto di utilizzo esclusivo

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione (dal 10/06/1994 fino al 30/01/2007), con atto stipulato il 10/06/1994 a firma di Notaio R. Cortelazzo ai nn. rep. 4082 - racc. 1730 di repertorio, registrato il 30/06/1994 a Venezia ai nn. 148, trascritto il 04/07/1994 a Udine ai nn. 13662 R.G. - 10022 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17904 - pratica n. 4719** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione fabbricato a destinazione residenziale-turistica-commerciale, rilasciata il 18/09/1979 con il n. 17904-4719 di protocollo, agibilità del 03/07/1982 con il n. 3476 di protocollo.

Il complesso è stato realizzato in base alla Convenzione urbanistica stipulata a cura del Segretario del Comune di Lignano Sabbiadoro in data 10 febbraio 1975, rep. 409.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "L1" portuale di interesse regionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere estratto delle Norme di Attuazione e Certificato di destinazione urbanistica allegati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità titolo di possesso in capo agli assegnatari (normativa di riferimento: Normativa e circolari applicative catastali vigenti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni circa.

Si precisa che l'intestazione catastale conseguente alla dichiarazione di successione riporta erroneamente quale titolo "proprietà" in luogo del diritto di utilizzo esclusivo derivante dall'originario titolo acquisitivo del 10 giugno 1994 infracitato nella presente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il soggetto esecutato detiene mero diritto di utilizzo esclusivo e non di proprietà come riportato nella nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo dante causa e nella dichiarazione di successione dell'originario assegnatario. Si confermano quindi in toto le osservazioni evidenziate dal notaio P. Talice nella propria certificazione notarile del 25 luglio 2024 come prodotta dal Creditore procedente e agli atti del P.C.T. Il diritto menzionato spirerà in data 16 gennaio 2029.

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

BENI IN LIGNANO SABBIADORO VIA PUNTA FARO -, FRAZIONE SABBIADORO,
QUARTIERE PUNTA FARO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LIGNANO SABBIADORO Via Punta Faro -, frazione Sabbiadoro, quartiere Punta Faro, della superficie commerciale di **14,31** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa in unico vano ubicata al piano terra del complesso immobiliare a destinazione turistica-portuale denominato "Lignano Terramare", edificio Parcheggio "Sporting", situato a Sabbiadoro, località Punta Faro. Al complesso si accede dalla Via omonima ed è composto in buona parte da autorimesse. L'unità staggiata ha forma rettangolare con lati pari a 5,30 x 2,70 m circa. L'altezza netta è pari a 2,70 m; l'immobile periziato ha la peculiarità di trovarsi in aderenza all'ingresso e di essere dotato di doppia apertura sia dal lato maggiore, posto a fianco dell'ingresso, sia dal lato prospiciente l'area interna di transito e manovra. Queste caratteristiche lo rendono particolarmente adatto anche al rimessaggio stagionale di piccoli natanti da diporto. Le condizioni generali di manutenzione sono buone, sia dell'unità d'interesse, sia del fabbricato del quale fa parte.

Con riferimento al titolo di possesso si precisa che all'esecutato compete mero diritto di utilizzo esclusivo per la quota di 1/4, come da titolo di provenienza allegato, con scadenza il 15 gennaio 2029.

Coordinate G.P.S.: 45°41'53,80" N; 13°08'55,20" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1178 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano , superficie 7712

Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale Ente Urbano di 7.712 metri quadrati. La superficie complessiva è superiore a 5.000 metri quadrati e pertanto è stato richiesto e allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica.

- foglio 44 particella 1178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: Via Punta Faro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord ed est: aree comuni di transito e manovra; sud: anditi e strutture comuni del fabbricato; ovest: Foglio 44 particella n. 1178 subaltrno 2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



Ingresso dal lato area transito e manovra



Ingresso dal lato longitudinale



Area di transito e manovra (all'angolo dell'unità staggita)



Strada di accesso (Via Punta Faro)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Latisana (10 km); Udine (60 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
piscina
scuola elementare
spazi verde
stadio
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km
aeroporto distante 65 km
ferrovia distante 10 km (Stazione di Latisana)
autostrada distante 12 km (Casello di Latisana)
porto distante nelle adiacenze; darsena
imbarcazioni da diporto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa periziata si presenta in buone condizioni di manutenzione, ha accesso su due lati ed è dotata di serrande metalliche di chiusura su entrambe le aperture. Non sono presenti avallamenti o dislivelli rilevanti tra la strada di accesso e l'unità immobiliare. La struttura è dotata di illuminazione lungo le aree di transito e manovra e di sistemi antincendio garantiti da estintori a parete.

Delle Strutture:

fondazioni: Fondazioni in cemento armato di tipo continuo
strutture verticali: Strutture portanti verticali in cemento armato monolitico gettato in opera
solai: Solai in cemento armato



scaie esterne:. Scale esterne in cemento armato gettato in opera

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

antincendio:. Impianto antincendio garantito da estintori a parete

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico:. Impianto di illuminazione a punti luce a soffitto

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna:. Pavimentazione in caldana armata di cemento liscio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cancello:. Cancelli dell'unità immobiliare su entrambi i lati a struttura metallica grigliata

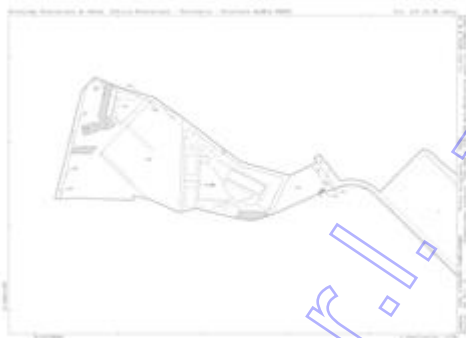
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

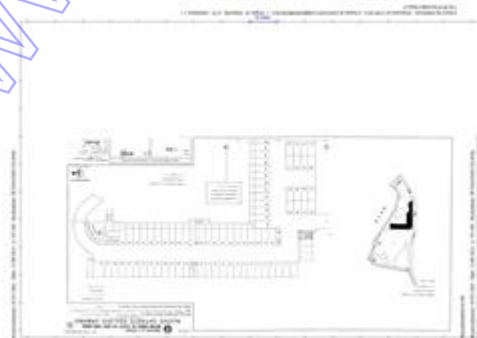
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano autorimessa	14,31	x	100 %	=	14,31
Totale:	14,31				14,31



Estratto mappa catastale vigente (44.1178)



Planimetria catastale agli atti (44.1178.1)



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 45°41'53,80" N; 13°08'55,20" E



Contesto urbano adiacente: darsena Punta Faro



Contesto urbano adiacente: Piazzetta Punta Faro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si osserva primariamente che l'unità in esame è detenuta dal soggetto esecutato limitatamente al diritto di utilizzo esclusivo, come da atto costitutivo del 10 giugno 1994 allegato alla presente e per la sola quota di 1/4. Tale diritto spirerà in data 16 gennaio 2029.

La valutazione deve quindi riferirsi all'effettivo titolo di possesso, che consente unicamente di ricavare una rendita mensile locativa, nel caso di specie pari ai residui 47 mesi (16 febbraio 2025 - 16 dicembre 2028). L'importo medio di mercato delle locazioni per immobili simili è plausibilmente pari a 120,00 euro mensili e - per la quota d'interesse - pari a 30,00 euro mensili.

Al fine di ottenere il valore attuale di detta rendita (accumulazione iniziale) - è applicabile la formula delle annualità costanti limitate anticipate. Il tasso di rivalutazione monetaria ipotizzato è pari al 2%.

Dal calcolo sopradescritto risulta l'accumulazione iniziale pari a euro 5.367,92 (intera quota) e pari a euro 1.341,98 per la quota effettivamente detenuta dal soggetto esecutato (1/4).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.367,92**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
quota detenuta da soggetto non esecutato (3/4)	-4.025,94

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.341,98
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.341,98

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	box singolo	14,31	0,00	1.341,98	1.341,98
				1.341,98 €	1.341,98 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.341,98**

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: **€. 335,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 61,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 940,00**

data 06/02/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Picotti

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