



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 119/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

Coveg S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Luca Nassivera**

CF:NSSLCU64P18L483H

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4

telefono: 0039043345143

email: info@studionassivera.it

PEC: luca.nassivera@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a LATISANA Via Roma 46, frazione Latisanotta, della superficie commerciale di **65,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Trattasi di appartamento bicamere termoautonomo facente parte del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru" corrente in Latisana lungo Via Roma ai civici nn° 44/46.

Il complesso citato è ubicato al limite Nord del comune, nella frazione di Latisanotta, in un contesto comodamente raggiungibile da una arteria principale della viabilità pubblica.

Edificato nel corso degli anni 2004-2006 in corrispondenza di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, è composto da due edifici, denominati "Corpo A" e "Corpo B", separati da un'area comune ad entrambi i corpi di fabbrica in ragione di 550 millesimi per il "Corpo A" e 450 millesimi per il "Corpo B".

L'edificio "Corpo A" è catastalmente rappresentato dalla particella 315, l'edificio "Corpo B" è catastalmente rappresentato dalla particella 313 mentre l'area comune è catastalmente rappresentata dalla particella 314, particelle del foglio 5 delle mappe del Catasto Terreni del Comune di Latisana.

Il complesso residenziale è interamente recintato da un muro di cinta in c.a. ed è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica; l'accesso pedonale per entrambi i corpi di fabbrica è ubicato in corrispondenza dell'incrocio della viabilità, l'accesso carraio al fabbricato "Corpo A" avviene dalla stradina interna e quello al fabbricato "Corpo B" da Via Roma.

L'area comune, particella 314, coltivata a giardino, piantumata e dotata di viabilità pedonale, è gravata da servitù (apparente) di elettrodotto.

L'edificio che interessa la presente relazione si sviluppa in verticale su quattro piani e contiene al suo interno complessivamente 44 unità immobiliari (di cui ventiquattro appartamenti, sedici autorimesse e quattro beni comuni non censibili).

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al secondo piano dell'edificio denominato "Corpo A" ed è raggiungibile per mezzo di vano scale condominiale denominato "Scala B", dotato di ascensore.

La sua consistenza è la seguente: soggiorno – pranzo con terrazzo, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del C.C. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dai subalterni 1 (bene comune non censibile: scoperto e portico), 3 (bene comune non censibile: vano scala B), e dalla particella 314 subalterno 1 (bene comune non censibile: area comune a tutte le u.i.u. delle particelle 313 e 315).

All'appartamento di cui trattasi è stato inoltre assegnato, e con lo stesso verrà trasferito, in uso esclusivo a titolo di servitù perpetua di parcheggio, il posto auto identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata al titolo di provenienza e di seguito riportata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, scala B. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 315 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n° 46 scala B interno 14, piano: 2, intestato

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 07/07/2006, pratica n° UD0145208

Coerenze: a partire da Nord ed in senso orario con gli immobili distinti con le particelle n° 315 subalterno 35, n° 315 subalterno 33, con vuoto sulla particella 315 subalterno 1 e con la particella 315 subalterno 3; particella del foglio 5 delle mappe del C.T. di Latisana, salvo se altre.

Superficie catastale totale 69 mq - escluse aree scoperte 64 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 315 - Ente Urbano di Are 20.30

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,95 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.167,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.300,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Trattasi di unità nella quale risiede il debitore, come attestato dalla documentazione anagrafica allegata (da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il debitore attualmente alloggia, per motivi di assistenza, presso i genitori).

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

## 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:

#### **Abitazione.**

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

#### **Fondo patrimoniale.**

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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 12/10/2006 a firma di Notaio Roberto Cortelazzo ai nn. 19328/11069 di repertorio, iscritta il 19/10/2006 a Udine ai nn. 33749/6836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 4 mesi

**ipoteca legale**, stipulata il 19/03/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 652/11515 di repertorio, iscritta il 20/03/2015 a Udine ai nn. 5421/808, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. 602/73).

Importo ipoteca: € 43.888,40.

Importo capitale: € 21.944,20

**ipoteca legale**, stipulata il 21/02/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1915/11518 di repertorio, iscritta il 22/02/2018 a Udine ai nn. 4622/563, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 95.231,96.

Importo capitale: € 47.615,98

**ipoteca legale**, stipulata il 18/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1943/11518 di repertorio, iscritta il 18/05/2018 a Udine ai nn. 12157/1594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 111.989,60.

Importo capitale: € 55.994,80

**ipoteca legale**, stipulata il 07/12/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2937/11522 di repertorio, iscritta il 07/12/2022 a Udine ai nn. 34210/5239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 204.766,40.

Importo capitale: € 102.383,20

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**pignoramento**, stipulato il 14/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 1628 di repertorio, trascritto il 09/06/2025 a Udine ai nn. 15002/11356, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

### *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:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.223,07
Millesimi condominiali:	vedi sotto
Ulteriori avvertenze:	

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru" corrente in Lignano Sabbiadoro, Via Roma nn° 44/46. Informazioni fornite dall'amministratore condominiale pro tempore "Progest S.r.l.", Viale Europa n° 38/4, 33053 Latisana (tel. 0431 521023 - mail info@amministrazioni.progest.it).

In relazione a quanto disposto dall'art. 63 dis. att. civ. ("*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*"), si precisa che detti contributi, allo stato attuale, ammontano a circa € 5.092,00, riferiti a spese ordinarie pregresse e spese legali / azioni per recupero crediti.

A detta unità immobiliare competono **32,05** millesimi di comproprietà sulle parti comuni del Corpo "A", **17,63** millesimi di comproprietà sull'area comune particella n° 314 e **78,14** millesimi di comproprietà della scala B del Corpo "A".

---oooOooo---

**Per quanto riguarda altri aspetti condominiali (regolamento di condominio, tabelle millesimali, parti comuni ecc.), servitù ed altro, si rimanda a quanto contenuto e riportato nel titolo di provenienza, allegato, che qui si intende integralmente richiamato e del quale si consiglia attenta lettura.**

**Di seguito si riporta quanto contenuto nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione del citato titolo di provenienza.**

TRATTASI DI APPARTAMENTO A CUI COMPETONO 32,05 MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL CORPO "A" E 17,63 MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SULL'AREA COMUNE MAPP.314. ALL'APPARTAMENTO COMPRAVENDUTO E' STATO ASSEGNATO IN USO ESCLUSIVO A TITOLO DI SERVITU'PERPETUA DI PARCHEGGIO, IL POSTO AUTO ESTERNO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "B" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA. NELLA VENDITA E' COMPRESA, IN RAGIONE DELLE QUOTE MILLESIMALI DI SPETTANZA, LA COMPROPRIETA' DELLEPARTI COMUNI DEL FABBRICATO E DELLO SCOPERTO DI PERTINENZA, NONCHE' LACOMPROPRIETA' DELL'AREA SCOPERTA CENSITA CON IL MAPP.314 (ORA 314 SUB.1- BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLE UNITA' DEI MAPP,313 E 315) IL TUTTOCOME PIU' OLTRE MEGLIO PRECISATO. LE UNITA' IN OGGETTO FANNO PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA DUE FABBRICATI DENOMINATI CORPO "A" E CORPO "B" CIASCUNO CON SCOPERTO DI PERTINENZA ESCLUSIVA ED AVENTI IN COMUNE LA PARTE CENTRALE DESTINATA A VERDE E VIABILITA'INTERNADEL COMPLESSO. PIU' IN PARTICOLARE, COME DA DENUNCIE DI CAMBIAMENTO (MOD.3/SPC), DI DATA 16/12/2003 PROT,359502 E DI DATA 5/06/2006 PROT.117227 E TIPO DI FRAZIONAMENTO N. 330479 APPROVATO IL 12/12/2003, E' STATO PRECISATO QUANTO SEGUE: - IL CORPO DI FABBRICA "A" DI CUI FANNO PARTE L'UNITA<sub>1</sub> COMPRAVENDUTA, E<sub>1</sub> STATO EDIFICATO SULL'AREA DI CUI AL MAPP.315 (EX 307 ORIGINARIO 119) DELLA SUPERFICIE DI MQ, 2030; - IL CORPO DI FABBRICA "B" E' STATO EDIFICATO SULL'AREA DI CUI AL MAPP,313 DELLA SUPERFICIE DI REALI MQ.1980 DERIVANTE DALLA FUSIONE DEGLI ORIGINARI MAPP,309, 310 E 312; - L'AREA COSTITUENTE BENE COMUNE NON CENSIBILE AI DUE CORPI DI FABBRICA RISULTA IDENTIFICATA CON IL MAPP,314 DI REALI MQ.2115 DERIVANTE DALLA FUSIONE DEGLI ORIGINARI MAPP.308 DI CATASTALI MQ. 2.000 E 120 EX 311 DI CATASTALI MQ. 130. IL NUOVO FABBRICATO RISULTA ALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO CENSITOAAL CATASTO DEI FABBRICATI SULLA BASE DELLA DENUNCIA PROT.N.UD0145208 DI DATA 7/07/2006, ED E' IDENTIFICATO CON IL MAPP.315

DIVISO IN SUBALTERNI. A MIGLIOR IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO CORPO "A" IN OGGETTO, DELLE UNITA CHE LO COMPONGONO, DELLO SCOPERTO DI PERTINENZA ESCLUSIVA, DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI A TUTTE OSOLO AD ALCUNE UNITA, DEL FABBRICATO, LE PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO CON UNITA LEGENDA, ALLEGATO ALTRASCRIVENDO ATTO. PER L'INDIVIDUAZIONE DEL MAPP.314 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ALL'INTERO COMPLESSO - LE PARTI HANNO FATTO INVECE RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO CON UNITA LEGENDA, ALLEGATO ALL'ATTO DI DATA 23/12/2003 N.18.387 DI REP.NOTAIO SGORLON, TRASCRITTO A UDINE IL 7/01/2004 AI N.RI 101/59. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DELLA SERVITU' (APPARENTE) DI ELETTRODOTTO E PRECISAMENTE DELLA SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO CON CAVI AEREI IN CORRISPONDENZA DELL'ATTUALE MAPP.314. LE UNITA IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE SONO STATE ACQUISTATE CON TUTTI I DIRITTI, I VINCOLI, LE SERVITU' E GLI ONERI DERIVANTI DALLA LORO APPARTENENZA AD UN FABBRICATO E AD UN COMPLESSO DI TIPO CONDOMINIALE. LA PARTE ACQUIRENTE HA ESPRESSAMENTE APPROVATO: A) IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO ALL'ATTO DI DATA 12/01/2004 N. 15.779 DI REP, CORTELAZZO TRASCRITTO A UDINE IL 23/01/2004 AI N. RI 1586/1034, NONCHE' L'ELABORATO PLANIMETRICO COME SOPRA ALLEGATO, ASSUMENDO A PROPRIO CARICO OGNI DISPOSIZIONE DI NATURA REALE ED OBBLIGATORIA CHE DISCIPLINA IL CONDOMINIO CONTENUTA O RICHIAMATA IN DETTO CONTRATTO E ALLEGATO REGOLAMENTO; B) LA TABELLA DEI MILLESIMI DEL FABBRICATO "CORPO A", IN OGGETTO, ALLEGATA ALL'ATTO DI DATA 26/09/2006 N.19268 DI REP.CORTELAZZO TRASCRITTO A VENEZIA IL 9/10/2006 AI N.RI 21231/32384. IN MERITO ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO LE PARTI HANNO PRECISATO IN PARTICOLARE QUANTO SEGUE: - IL RESIDENCE DUE GRU "CORPO A" E "CORPO B" VENGONO A FORMARE UN UNICO COMPLESSO DI TIPO CONDOMINIALE DISCIPLINATO DAL MEDESIMO REGOLAMENTO E GESTITO DALLO STESSO AMMINISTRATORE; - PER CIASCUN CORPO DI FABBRICA SONO PARTI COMUNI A TUTTE LE UNITA' CHE VI FANNO PARTE IL SEDIME, L'AREA SCOPERTA DI RISPETTIVA PERTINENZA, LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, LE SCALE, GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SINO ALLA DIRAMAZIONE CON LE SINGOLE PROPRIETA', IL TETTO ED OGNI ALTRA PARTE COMUNE AI SENSI DELL'ART.1117 DEL C.C. E CUI L'EDIFICIO SIA DOTATO E QUALE RISULTA MEGLIO PRECISATA NEL REGOLAMENTO; - E' PATRIMONIO COMUNE L'ESTETICA DELL'INTERO COMPLESSO. DEI SINGOLI FABBRICATI E DELLE RISPETTIVE PERTINENZE; - L'AREA DI CUI AL MAPP.314 E' COMUNE AD ENTRAMBI I CORPI DI FABBRICA DAI CUI SI COMPONE IL COMPLESSO, IN RAGIONE DI 550 MILLESIMI PER IL CORPO "A" E 450 MILLESIMI PER IL CORPO "B"; - SULLO SCOPERTO CONDOMINIALE DI PERTINENZA DEL CORPO DI FABBRICA IN OGGETTO, SONO STATI RICAVATI OTTO POSTI AUTO SCOPERTI, I QUALI VENGONO SIN DAL TRASCRIVENDO ATTO GRAVATI DA SERVITU' PERPETUA DI PARCHEGGIO POSTA A GRAVAME DELLO SCOPERTO COMUNE E A FAVORE DI QUELLE UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI AD ENTRAMBI I CORPI "A" E "B" CHE LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVADI INDICARE IN OCCASIONE DEI SINGOLI ATTI DI VENDITA, TALI POSTI MACCHINA SONO EVIDENZIATI NELLA PLANIMETRIA GENERALE DEL "CORPO A" ALLEGATA AL CITATO ATTO N. 19268 DI REP. LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI DETTI POSTI AUTO, ESSENDO GLI STESSI PRIVI DI MILLESIMI, SARANNO A TOTALE CARICO DEI BENEFICIARI. SULLA MEDESIMA AREA SCOPERTA E SULLO SCOPERTO COMUNE AI DUE FABBRICATI (MAPP.314) SONO STATI ALTRESI RICAVATI DUE POSTI AUTO RISERVATI AI PORTATORI DI HANDICAP. IL TUTTO COME MEGLIO IDENTIFICATO NELLA SUINDICATA PLANIMETRIA. A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO INDICATO NEL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO SGORLON, LE PARTI HANNO PRECISATO CHE IN OCCASIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DEL NUOVO CORPO DI FABBRICA (CORPO A IN OGGETTO) SONO STATI SDOPPIATI I CONTATORI ORIGINARIAMENTE POSIZIONATI SOLO ALL'INTERNO DEL CORPO B. COSICCHE' OGGI IN CIASCUN CORPO DI FABBRICA SONO POSIZIONATI CONTATORI RELATIVI AD IMPIANTI PROPRI E AD IMPIANTI COMUNI.

---oooOooo---

Quanto ad altre informazioni di carattere generale per l'acquirente, si precisa infine che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;

- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- le superfici commerciali (S.E.L.) del fabbricato sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non ha effettuato verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse di previdenza ecc.;
- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto stimatore entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate;
- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri

notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;

- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2006), con atto stipulato il 12/10/2006 a firma di Notaio Roberto Cortelazzo ai nn. 19327/11068 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Portogruaro ai nn. 1798 Serie 1T, trascritto il 19/10/2006 a Udine ai nn. 33748/22136

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2000 fino al 12/10/2006), con atto stipulato il 26/01/2000 a firma di Notaio Roberto Cortelazzo ai nn. 10647/5561 di repertorio, trascritto il 16/02/2000 a Udine ai nn. 4358/3255.

Con la compravendita di cui trattasi venivano acquistate le particelle 119 e 120 del foglio 5, sulle quali venivano poi edificati i fabbricati, tra i quali quello che contiene l'unità immobiliare pignorata.

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

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile Area Urbanistica e Opere Pubbliche del Comune di Latisana in data 02/09/2025.

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si precisa che all'interno della pratica relativa alla richiesta del certificato di abitabilità è stato rinvenuto il certificato di collaudo statico dell'edificio che contiene l'unità pignorata, certificato depositato presso i competenti uffici regionali in data 07/08/2006, n° 2838/04 Prot.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **3585**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un complesso residenziale, presentata il 10/05/2000 con il n. 7146 di protocollo, rilasciata il 17/10/2000 con il n. 00/186 di protocollo, agibilità del 07/12/2006 con il n. 22267 di protocollo.

Varianti: - concessione edilizia rilasciata in data 05/01/2004, n° 03/0460 Prat. e n° 19588 Prot.; - concessione edilizia rilasciata in data 05/01/2004, n° 03/0460 Prat. e n° 19588 Prot.; - concessione edilizia rilasciata in data 03/06/2005, n° 05/0022 Prat. e n° 2338 Prot.; - autorizzazione edilizia N° 38 rilasciata in data 12/09/2005, n° 05/0243 Prat.; - concessione edilizia rilasciata in data 26/09/2006, n° 06/0189 Prat. e n° 11480 Prot. - certificato di abitabilità n° 2277.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 13 del 28/02/2024, l'immobile ricade in zona B1 - Zona residenziale urbanizzata intensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 22 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Variante n° 67

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il posto auto scoperto assegnato in uso esclusivo a titolo di servitù perpetua non risulta censito. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una dichiarazione di variazione catastale con procedura informatica Doc.Fa. per ridefinizione di BCNC e successivamente presentazione di una dichiarazione di fabbricato urbano con procedura informatica Doc.Fa. per costituzione posto auto scoperto – stralcio area da BCNC; con l'indicazione che trattasi di pratiche "correlate".

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: € 630,00
- tributi catastali: € 70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli

interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN LATISANA VIA ROMA 46, FRAZIONE LATISANOTTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LATISANA Via Roma 46, frazione Latisanotta, della superficie commerciale di **65,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento bicamere termoa autonomo facente parte del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru" corrente in Latisana lungo Via Roma ai civici nn° 44/46.

Il complesso citato è ubicato al limite Nord del comune, nella frazione di Latisanotta, in un contesto comodamente raggiungibile da una arteria principale della viabilità pubblica.

Edificato nel corso degli anni 2004-2006 in corrispondenza di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, è composto da due edifici, denominati "Corpo A" e "Corpo B", separati da un'area comune ad entrambi i corpi di fabbrica in ragione di 550 millesimi per il "Corpo A" e 450 millesimi per il "Corpo B".

L'edificio "Corpo A" è catastalmente rappresentato dalla particella 315, l'edificio "Corpo B" è catastalmente rappresentato dalla particella 313 mentre l'area comune è catastalmente rappresentata dalla particella 314, particelle del foglio 5 delle mappe del Catasto Terreni del Comune di Latisana.

Il complesso residenziale è interamente recintato da un muro di cinta in c.a. ed è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica; l'accesso pedonale per entrambi i corpi di fabbrica è ubicato in corrispondenza dell'incrocio della viabilità, l'accesso carraio al fabbricato "Corpo A" avviene dalla stradina interna e quello al fabbricato "Corpo B" da Via Roma.

L'area comune, particella 314, coltivata a giardino, piantumata e dotata di viabilità pedonale, è gravata da servitù (apparente) di elettrodotto.

L'edificio che interessa la presente relazione si sviluppa in verticale su quattro piani e contiene al suo interno complessivamente 44 unità immobiliari (di cui ventiquattro appartamenti, sedici autorimesse e quattro beni comuni non censibili).

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al secondo piano dell'edificio denominato "Corpo A" ed è raggiungibile per mezzo di vano scale condominiale denominato "Scala B", dotato di ascensore.

La sua consistenza è la seguente: soggiorno – pranzo con terrazzo, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del C.C. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dai subalterni 1 (bene comune non censibile: scoperto e portico), 3 (bene comune non censibile: vano scala B), e dalla particella 314 subalterno 1 (bene comune non censibile: area comune a tutte le u.i.u. delle particelle 313 e 315).

All'appartamento di cui trattasi è stato inoltre assegnato, e con lo stesso verrà trasferito, in uso esclusivo a titolo di servitù perpetua di parcheggio, il posto auto identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata al titolo di provenienza e di seguito riportata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, scala B. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 315 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani,

rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n° 46 scala B interno 14, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 07/07/2006, pratica n° UD0145208

Coerenze: a partire da Nord ed in senso orario con gli immobili distinti con le particelle n° 315 subalterno 35, n° 315 subalterno 33, con vuoto sulla particella 315 subalterno 1 e con la particella 315 subalterno 3; particella del foglio 5 delle mappe del C.T. di Latisana, salvo se altre.

Superficie catastale totale 69 mq - escluse aree scoperte 64 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 315 - Ente Urbano di Are 20.30

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.



*Vista Sud-Est complesso residenziale "Due Gru"*



*Dettaglio ingresso pedonale complesso residenziale "Due Gru"*



*Dettaglio area comune particella 314 gravata da servitù di elettrodotto*



*Vista Corpo A dall'area comune*



*Vista Nord-Ovest Corpo A con l'accesso carrai e l'individuazione dell'unità pignorata*



*Dettaglio posto auto scoperto in uso esclusivo a titolo di servitù perpetua*

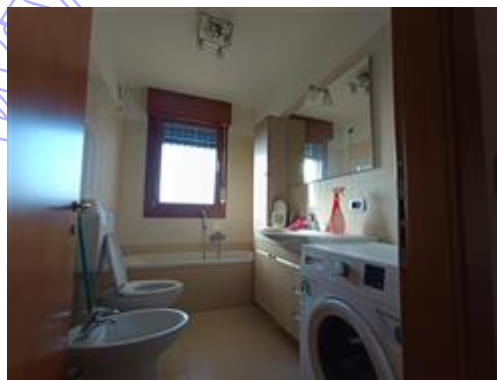


camere;

- rivestimenti: in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura (dim. 10x10 cm.) ed in bagno (dim. 20x25x210h cm.);
- intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco;
- soffitti: intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di bianco (è presente controsoffittatura nell'angolo cottura);
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato;
- serramenti esterni: in legno massello tipo monoblocco ad ante con vetrocamera;
- portoncino di ingresso: in legno tamburato del tipo blindato;
- sistemi oscuranti: tapparelle in PVC;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche marca Vimar di tipo normale; condizioni normali; conformità da verificare;
- impianto termico: a gas metano (con caldaia ubicata nella terrazza grande), radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso a sedere;
- impianto fognario: recapito diretto in collettore o rete comunale; presenza di vasche condensa grassi; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare;
- altri impianti: è presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.



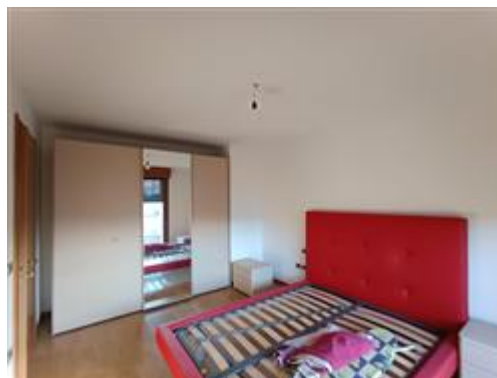
Dettaglio soggiorno - pranzo



Dettaglio bagno



Dettaglio camera piccola



Dettaglio camera grande



Dettaglio terrazzo grande



Dettaglio terrazzo piccolo

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	58,00	x	100 %	=	58,00
Terrazze	16,50	x	30 %	=	4,95
Posto auto scoperto	15,00	x	20 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>89,50</b>				<b>65,95</b>

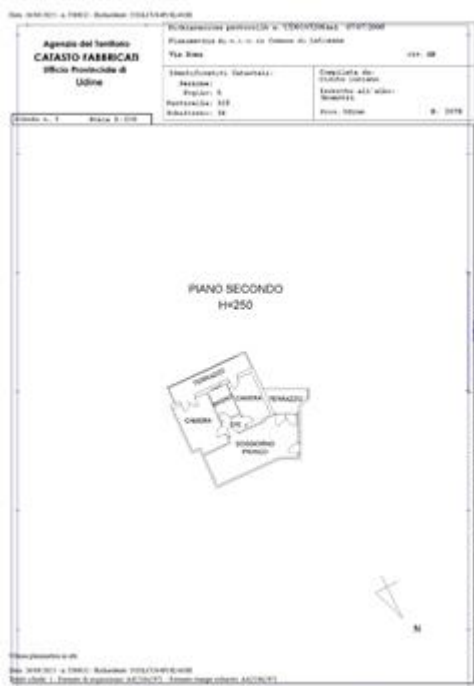


Estratto mappa catastale - foglio 5



Elaborato planimetrico - foglio 5 particella 315

Coveos



Planimetria catastale - foglio 5 particella 315 subalterno 34



Planimetria allegata all'atto Notaio Cortellazzo del 12/10/2006 con indicato il posto auto assegnato in uso esclusivo a titolo di servitù perpetua

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2023

Fonte di informazione: Compravendita Notaio Antonio Grimaldi del 28/12/2023, n° 83568 Rep., trascritta a Udine il 02/01/2024 ai nn° 16/14

Descrizione: appartamento ubicato al primo piano del Corpo "A" del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru", composto da soggiorno-pranzo con terrazzo, disimpegno, camera, bagno e camera con terrazzo.

Indirizzo: Latisana, Via Roma n° 46, piano 1, interno 9, scala C

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.830,00 pari a 1.430,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Compravendita Notaio Maddalena Marchiol del 05/03/2024, n° 4560 Rep., trascritta a Udine il 13/03/2024 ai nn° 6241/4867

Descrizione: appartamento ubicato al primo piano del Corpo "B" del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru".

Indirizzo: Latisana, Via Roma n° 44, piano 1, interno 6, scala B

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.640,00 pari a 1.570,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/05/2025

Fonte di informazione: Compravendita Notaio Roberto Cortelazzo del 07/05/2025, n° 9265 Rep., trascritta a Udine il 14/05/2025 ai nn° 12746/9647

Descrizione: appartamento ubicato al primo piano del Corpo "B" del complesso residenziale denominato "Residence Due Gru", composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera oltre a terrazzo. e cantina a piano terra.

Indirizzo: Latisana, Via Roma n° 44, piano 1, interno 2, scala A

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - 1° Semestre - Comune di Latisana, zona periferica, destinazione residenziale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Abitazioni civili

Borsino FIAIP 2025 - Latisana

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Nuovo - ristrutturato

Borsino FIAIP 2025 - Latisana

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Ottime condizioni

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	115.830,00	81.640,00	109.500,00
Consistenza	65,95	81,00	52,00	73,00
Data [mesi]	0	23,00	21,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.430,00	1.570,00	1.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	96,53	68,03	91,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.430,00	1.430,00	1.430,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		115.830,00	81.640,00	109.500,00
Data [mesi]		2.220,08	1.428,70	638,75
Prezzo unitario		-21.521,50	19.948,50	-10.081,50
<b>Prezzo corretto</b>		<b>96.528,58</b>	<b>103.017,20</b>	<b>100.057,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **99.867,68**  
Divergenza: 6,30% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,95 x 1.514,29 = **99.867,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.867,43**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.867,43**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

### Definizione dei valori

#### Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con

patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

#### Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *“Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”* (IVS 2, 6.11).

#### Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".*

#### **Mercato immobiliare**

Latisana è un centro di discrete dimensioni della bassa pianura friulana, in prossimità della zona costiera (confina a Sud con Lignano Sabbiadoro). L'andamento del suo mercato immobiliare è in linea con il trend regionale che nel terzo trimestre del 2025 ha visto un discreto aumento della domanda a fronte di un calo dell'offerta.

#### **Criteri generali di stima**

In data 18/11/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di

conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

### **Metodo di stima**

Il metodo estimativo adottato è quello del *Market Comparison Approach*, come definito dagli International Valuation Standards (IVS 105 – Valuation Approaches and Methods, §30–31) emanati dall'International Valuation Standards Council (IVSC).

Tale metodo fornisce un'indicazione del valore attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di mercato.

L'approccio risulta applicabile e preferibile quando esiste un mercato attivo e trasparente per la tipologia immobiliare considerata e quando sia possibile rettificare i prezzi comparabili per tener conto delle differenze rispetto al bene oggetto di stima (ad es. ubicazione, dimensioni, stato manutentivo, epoca della transazione, condizioni contrattuali).

Il valore stimato rappresenta pertanto una ragionevole indicazione del valore di mercato, coerente con le evidenze rilevate nel mercato immobiliare locale.

### **Analisi delle fonti dirette**

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). Sono stati reperiti diversi prezzi di vendita relativi a recenti transazione afferenti beni simili facenti parte del medesimo complesso residenziale.

### **Analisi delle fonti indirette**

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Latisana (primo semestre 2025);
- Borsino 2025 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Latisana.

### **Analisi critica delle fonti**

Le informazioni reperite presso le fonti dirette sono state numerose e pertinenti, fornendo un quadro maggiormente realistico rispetto ai valori tabellati.

### **Conclusione**

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Latisana, agenzie: Latisana, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini 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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,95	0,00	99.867,43	99.867,43
				<b>99.867,43 €</b>	<b>99.867,43 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.167,43**

**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: **€. 24.791,86**

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: **€. 75,57**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.300,00**

data 19/11/2025

il tecnico incaricato  
geom. Luca Nassivera