



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

CONTENZIOSO CIVILE

3526-2023-CC

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mauro Florit

CF:FLRMRA66T24L483D

con studio in TOLMEZZO (UD) PIAZZA CENTA 8

telefono: 04332044

fax: 04332044

email: info@mauroflorit.it

PEC: mauro.florit@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A CASA UNIFAMILIARE DI TESTA IN ADERENZA a BASILIANO VIA VERDI 21, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **224,88** mq per la quota di:

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

SOPRALLUOGO 22.06.2023

Fabbricato unifamiliare in aderenza sul lato est con altro fabbricato, e sugli altri lati sulla pubblica via, costituito da due piani fuori terra, oltre alla soffitta e allo scoperto di pertinenza a corte. L'immobile in epoca remota era costituito dal solo corpo di fabbrica in aderenza sul lato est e successivamente nel 1974 (vedi concessione edilizia allegata) è stato oggetto di ampliamento con un corpo di fabbrica aggiunto fino alla pubblica via sul lato Ovest. Il fabbricato è composto al piano terra dall'ingresso con il vano scale per l'accesso ai piani superiori, da un vano cucina, da un vano soggiorno (collegamento al piano terra del vano cucina e del vano soggiorno attraverso una porta su muro portante non concessionata), dalla centrale termica, da un servizio igienico (abusivo) e da un ripostiglio, oltre alla corte di pertinenza e due accessori esterni edificati in epoca remota posti sul lato sud ad uso deposito (abusivi). Il piano primo raggiungibile con il vano scale è composto dal disimpegno, da due camere, un servizio igienico un ripostiglio ed una terrazza. Il piano secondo sottotetto raggiungibile con la scala interna da due vani ad uso soffitta. L'immobile è dotata di un accesso pedonale al civico 21 su via Verdi a Ovest e un accesso carraio alla corte di pertinenza a sud all'interno 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 1, ha un'altezza interna di **VARIABILE**. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: via Verdi 21, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord-Sud-Ovest: Via Verdi Est: mapp.295

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.096,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 63.000,00

trova:

Data della valutazione:

06/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

DA INTERROGAZIONE ANAGRAFE TRIBUTARIA (DI CUI SI ALLEGA DOCUMENTO) NON RISULTANO LOCAZIONI IN ESSERE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DIRITTO DI ABITAZIONE NON PRESENTE

FONDO PATRIMONIALE NON PRESENTE

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/1999 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE (UDINE) ai nn. 31651 di repertorio, iscritta il 22/12/1999 a UDINE ai nn. 6022/33243, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 169.397,86.

Importo capitale: 84.476,81.

Durata ipoteca: .

La formalità è riferita solamente a ALL'ATTUALE IMMOBILE CON INDICAZIONE DEI PRECEDENTI IDENTIFICATIVI FG.27 MAPP.294 E FG.27 MAPP.711 SUB. 1-2.

RINNOVAZIONE DI IPOTECA TRASCRITTA A UDINE IL 21.11.2019 AI N.31018/4632

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 172 di repertorio, trascritta il 15/02/2022 a UDINE ai nn. 2698/3612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FG.27 MAPP.294 PER LA QUOTA DI 1/2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 22/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 226 di repertorio, trascritta il 22/02/2024 a UDINE ai nn. 4325/3349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE FG.27 MAPP.294 PER LA QUOTA DI 1/1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile originariamente era formato dal mapp.294 porzione di abitazione edificata ante 1967 con la corte di pertinenza ed un piccolo deposito dim. (1,20x1,20 ml). Nel 1974 viene rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione di un ampliamento del mapp.294 da cui vengono ricavati i mappali 711 sub. 1 negozio al piano terra e sub. 2 porzione di abitazione al piano primo accessibile dal mapp.294 . Con l'atto di acquisto del Notaio Romano Lepre di Tolmezzo del 1999 rep.31650 racc.14067 nel quale Sabatino Gaetano e Veriuscka La Russa acquistavano l'immobile composto dal mapp.294 abitazione e mapp.711 sub.1 autorimessa e il sub. 2 porzione di abitazione, per cui si sono rilevate le seguenti difformità:

Il progetto presentato n. 240 del 1974' è difforme al piano terra (mapp.711 sub.2) sia dallo stato attuale in cui la destinazione è ripostiglio, centrale termica, (oltre al servizio igienico abusivo), e sia da quello indicato in atto di compravendita del 1999' autorimessa e centrale termica. L'attuale planimetria catastale riporta ripostiglio e centrale termica (VANI NON ABITABILI). Inoltre le forometrie esterne sono difformi da quanto presentato in concessione edilizia. Non vi sono altri titoli edilizi oltre alla concessione edilizia del 1974 (Pratica non conclusa con fine lavori e agibilità);

Gli accessori esterni ad uso deposito sono entrambi abusivi in quanto realizzati senza titolo edilizio (nella planimetria catastale del 1939 era presente sul lato nord un piccolo deposito di dimensione circa 1,20x1,20 ml totalmente difforme da quello attuale;

Fra il corpo di fabbrica realizzato ante 67' e l'ampliamento del 1974' è stato aperto un varco nella muratura portante per la comunicazione fra il vano ripostiglio e la cucina; detto varco è stato realizzato abusivamente senza presentazione di titolo edilizio e deposito strutturale;

L'immobile risulta catastalmente in regime di comunione legale dei beni. Si precisa che la comunione dei beni è cessata a seguito di sentenza di separazione e tale cessazione è stata confermata dalla sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/12/1999), con atto stipulato il 01/12/1999 a firma di ROMANO LEPRE (UDINE) ai nn. 31650 di repertorio, trascritto il 22/12/1999 a UDINE ai nn. 23253/33242

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/12/1999), con atto stipulato il 01/12/1999 a firma di ROMANO LEPRE (UDINE) ai nn. 31650 di repertorio, trascritto il 22/12/1999 a UDINE ai nn. 23253/33242

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO DI ABITAZIONE, presentata il 14/05/1974 con il n. 2145 di protocollo, rilasciata il 14/06/1974 con il n. 2146 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Nulla osta per ampliamento mapp.294 edificato ante 1967.

L'intervento è stato eseguito sul mapp.711 sub.1 (autorimessa) e sub.2 porzione di abitazione. Il progetto presentato è difforme dallo stato attuale in quanto al piano terra era prevista destinazione negozio mentre è stata realizzata un autorimessa poi trasformata in vani abitabili (fa verificare la presenza di vuoto sanitario). Non vi sono altri titoli edilizi oltre al presente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE N.36, l'immobile ricade in zona A0 CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di ripostigli nell'area scoperta sul lato ovest
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione corpi accessori esterni ad uso ripostigli: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Ripostigli esterni in corpo distaccato.

Ripostigli esterni presenti attualmente in mappa catastale ed in planimetria catastale, ma in assenza di titolo edilizio e deposito strutturale (non presenti nella planimetria catastale del 1939 e nel titolo edilizi di ampliamento presentato nel 1974). Nella planimetria del 1939 era presente un deposito di piccole (circa 1,20x1,20ml) dimensioni sull'angolo nord del terreno di pertinenza. in quota parte

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità per diversa destinazione dei vani interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg.

In quota parte

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pratica Pre.geo al catasto terreni per demolizione depositi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica pregeo: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg.

In quota parte

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità al piano terra rispetto al progetto di ampliamento presentato nel 1974 e precisamente: - Apertura porta di collegamento su muratura portante al piano terra fra cucina e ripostiglio; - Realizzazione di un servizio igienico al piano terra; -

Il progetto di ampliamento presentato nel 1974 non rispetta al piano terra la destinazione d'uso dei locali (in progetto negozio e successivamente autorimessa attualmente destinato a ripostiglio, servizio igienico e centrale termica), inoltre lo stato attuale non rispetta le forometrie di progetto ;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titolo edilizio in sanatoria e sanatoria strutturale per l'apertura del varco fra la cucina ed il soggiorno con opere

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria urbanistica e strutturale: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

Pratica di Sanatoria urbanistica e strutturale, in quota parte

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

BENI IN BASILIANO VIA VERDI 21, QUARTIERE CENTRO STORICO

CASA UNIFAMILIARE DI TESTA IN ADERENZA

DI CUI AL PUNTO A

CASA UNIFAMILIARE DI TESTA IN ADERENZA a BASILIANO VIA VERDI 21, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **224,88** mq per la quota di:

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

SOPRALLUOGO 22.06.2023

Fabbricato unifamiliare in aderenza sul lato est con altro fabbricato, e sugli altri lati sulla pubblica via, costituito da due piani fuori terra, oltre alla soffitta e allo scoperto di pertinenza a corte.

L'immobile in epoca remota era costituito dal solo corpo di fabbrica in aderenza sul lato est e successivamente nel 1974 (vedi concessione edilizia allegata) è stato oggetto di ampliamento con un

corpo di fabbrica aggiunto fino alla pubblica via sul lato Ovest. Il fabbricato è composto al piano terra dall'ingresso con il vano scale per l'accesso ai piani superiori, da un vano cucina, da un vano soggiorno (collegamento al piano terra del vano cucina e del vano soggiorno attraverso una porta su muro portante non concessionata), dalla centrale termica, da un servizio igienico (abusivo) e da un ripostiglio, oltre alla corte di pertinenza e due accessori esterni edificati in epoca remota posti sul lato sud ad uso deposito (abusivi). Il piano primo raggiungibile con il vano scale è composto dal disimpegno, da due camere, un servizio igienico un ripostiglio ed una terrazza. Il piano secondo sottotetto raggiungibile con la scala interna da due vani ad uso soffitta. L'immobile è dotata di un accesso pedonale al civico 21 su via Verdi a Ovest e un accesso carraio alla corte di pertinenza a sud all'interno 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 1, ha un'altezza interna di **VARIABILE**. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 294 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: via Verdi 21, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord-Sud-Ovest: Via Verdi Est: mapp.295

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SOPRALLUOGO 22.06.2023

Fabbricato unifamiliare in aderenza sul lato est con altro fabbricato, e sugli altri lati sulla pubblica

via, costituito da due piani fuori terra, oltre alla soffitta e allo scoperto di pertinenza a corte. L'immobile in epoca remota era costituito dal solo corpo di fabbrica in aderenza sul lato est e successivamente nel 1974 (vedi concessione edilizia allegata) è stato oggetto di ampliamento con un corpo di fabbrica aggiunto fino alla pubblica via sul lato Ovest. Il fabbricato è composto al piano terra dall'ingresso con il vano scale per l'accesso ai piani superiori, da un vano cucina, da un vano soggiorno (collegamento al piano terra del vano cucina e del vano soggiorno attraverso una porta su muro portante non concessionata), dalla centrale termica, da un servizio igienico (abusivo) e da un ripostiglio, oltre alla corte di pertinenza e due accessori esterni edificati in epoca remota posti sul lato sud ad uso deposito. Il piano primo raggiungibile con il vano scale è composto dal disimpegno, da due camere, un servizio igienico un ripostiglio ed una terrazza. Il piano secondo sottotetto raggiungibile con la scala interna da due vani ad uso soffitta. L'immobile è dotata di un accesso pedonale al civico 21 su via Verdi a Ovest e un accesso carraio alla corte di pertinenza a sud all'interno 1.

STRUTTURE

Murature perimetrali e interne prevalentemente in mattoni laterizi;

Solai in laterocemento/legno;

Copertura in orditura lignea a padiglione con tavole laterizie e manto in coppi laterizi struttura ante 67' mentre in laterocemento corpo di fabbrica edificato nel 1974;

IMPIANTI

Impianto a gas metano realizzato nel corpo di fabbrica del 1974' dotato di caldaia a gas murale "Vaillant" ubicata in un vano centrale termica al piano terra con terminali in radiatori di acciaio;

Impianto elettrico sottotraccia;

FINITURE

Serramenti in legno e/o alluminio con vetro semplice o vetro termopan;

Oscuri in legno nel corpo di fabbrica ante 67' e persiane avvolgibili nel corpo di fabbrica del 1974';

Portoncino ingresso in legno e vetro;

Pavimenti in piastrelle al piano primo, in legno al piano primo e secondo;

Rivestimenti in piastrelle nei servizi igienici;

Scala interna in legno;

ESTERNI

Pavimento corte di pertinenza in piastrelle;

Cancelli pedonale e carraio in metallo;

Depositi ad un piano fuori terra in mattoni intonacati con copertura ad una falda in c.a. e manto in coppi laterizi;

DIFFORMITA'

PIANO TERRA:

- Ricavo di un servizio igienico privo di titolo edilizio e non presente in planimetria catastale;
- Progetto del 1974 n.240 difforme dal realizzato;
- Apertura di un varco su muro portante avente 90 cm di larghezza fra la cucina e il soggiorno privo di titolo edilizio e deposito strutturale ai servizi tecnici;
- Depositi n.2 realizzati in epoca remota sul lato sud della corte di pertinenza, privi di titolo edilizio, non presenti nel progetto presentato nel 1974 (da demolire);
- Porta piano terra accesso esterno su ripostiglio murata dall'interno,

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura anta

mediocre



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno o alluminio semplice

mediocre 

infissi interni: anta realizzati in legno tamburato

mediocre 

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in assente

mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco

mediocre 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

mediocre 

scaie: interna con rivestimento in legno

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia

mediocre 

termico: caldaia murale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio. Impianto allacciato alla rete ma privo di contratto

mediocre 

Delle Strutture:

copertura: padiglione costruita in legno

mediocre 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in mattoni

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - zona giorno	83,00	x	100 %	=	83,00
Piano terra - corte di pertinenza	107,00	x	20 %	=	21,40
Piano primo - zona notte (a dedurre vano scaie)	79,00	x	100 %	=	79,00
Piano primo - terrazza	6,00	x	33 %	=	1,98
Piano secondo - Soffitta sottotetto	79,00	x	50 %	=	39,50
Totale:	354,00				224,88

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: 18/08/2023
 Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
 Descrizione: CASA INDIPENDENTE
 Indirizzo: VIA A. MANZONI 6
 Superfici principali e secondarie: 188
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 398,94 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 71.250,00 pari a 378,99 Euro/mq
 Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/08/2023
 Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
 Descrizione: CASA INDIPENDENTE
 Indirizzo: VIA C. BATTISTI 32
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 71.000,00 pari a 394,44 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 67.450,00 pari a 374,72 Euro/mq
 Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/08/2023
 Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
 Descrizione: CASA INDIPENDENTE
 Indirizzo: VIA 3 NOVEMBRE 7
 Superfici principali e secondarie: 191
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 418,85 Euro/mq
 Distanza: 150.00 m

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	71.250,00	67.450,00	80.000,00

Consistenza	224,88	188,00	180,00	191,00
Data [mesi]	0	8,00	8,00	8,00
Prezzo unitario	-	398,94	394,44	418,85
Stato di manutenzione generale	6,00	2,00	1,00	2,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	59,38	56,21	66,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	374,72	374,72	374,72
Stato di manutenzione generale		500,00	500,00	500,00
Livello di piano	0 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		71.250,00	67.450,00	80.000,00
Data [mesi]		475,00	449,67	533,33
Prezzo unitario		13.819,76	16.817,53	12.695,59
Stato di manutenzione generale		2.000,00	2.500,00	2.000,00
Livello di piano		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		87.544,76	87.217,20	95.228,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **89.996,96**

Divergenza: 8,41% < **10%**

Il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione ma in condizioni

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,88 x 400,20 = **89.996,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.996,98**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.996,98**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è MCA secondo gli standards Internazionali

Le fonti di informazione assunte per la presente stima sono: Annunci immobiliari di agenzie, valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, Borsini Immobiliari del Friuli Venezia Giulia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di BASILIANO, agenzie: BASILIANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di BASILIANO, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare UDINE OMI, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CASA UNIFAMILIARE DI TESTA IN ADERENZA	224,88	0,00	89.996,98	89.996,98
				89.996,98 €	89.996,98 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE AVENDO L'IMMOBILE CARATTERISTICHE DI UN' UNICA UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.096,98**

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: **€. 21.024,25**

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: **€. 72,74**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.000,00**

data 06/04/2024

il tecnico incaricato
Mauro Florit