



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIGANTESCO dott. AnnaMaria

CUSTODE:

COVEG - I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luciano Candido

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato con spazi comuni ad altra unità in RIGOLATO capoluogo, Borgata " Sega ", della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una "modesta abitazione", in un contesto poco felice;

L'unità consta di :

- * Piano terra : Ingresso comune, Cucina,
- * A metà scala : Dis. e Bagno cieco;
- * Piano primo : una camera;
- * nell'amezzato : Dis. e ripostiglio;
- * Piano Secondo : Camera
- * Piano terzo : Soffitta, non abitabile;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-3°, scala comune alle 3 stanze sovrapposte, ha un'altezza interna di 2,75-2,45-2,30-1,30. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 576 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 3,5 vani, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: Via Sega n° 128 (errato. il. n° civico), piano: pt-p1°-p2°-p.3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione; Coerenze: Il mapp. 576 Sub. 1 : A Nord con strada con viottolo comunale; a Sud con strada regionale; a Est con il mapp. 577; ad Ovest con il Sub. 1 e 3 (quest'ultimo B.C.N.C.); E' comune all'unità di che trattasi il Sub.3 - B.C.N. ai Sub. 1 e 2; (Ing. Scala, Disimpegni);

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La Modesta unità abitativa è occupata dal debitore e dal figlio;

L'Agenzia delle Entrate, con nota dd. 03.05.2023, ha comunicato NON esservi contratti di locazione, comodato od altro, riguardanti il bene oggetto della presente;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Bene oggetto della presente, era in capo a *** DATO OSCURATO ***

*Allo stesso, per successione legittima, subentravano per 1/3 cad. la moglie *** DATO OSCURATO, con la precisazione che il bene allora era censito al catasto fabbricati a fg. 17 mapp. 5176 Sub.1, che ora per corrispondenza corrisponde a Fg. 20 mapp. 576 Sub.1, catasto fabbricati di Rigolato;

*Decedeva il 14.08.2016, il *** DATO OSCURATO *** , e per atto giudiziario, veniva pronunciata l'accettazione tacita dell'eredità dello stesso, a favore del fratello *** DATO OSCURATO *** , TR 6331/4679 del 12.03.2021 e rettifica 33908/25363 del 09.12.2012; **NON presentata la denuncia di successione e quindi Voltura catastale non fatta ed eseguibile**; Al riguardo rilevo, che alla morte *** DATO OSCURATO *** , mentre l'accettazione tacita in definitiva è stata pronunciata contro *** DATO OSCURATO *** decedeva il 28.07.2018, *** DATO OSCURATO *** , e per atto giudiziario veniva pronunciata l'accettazione tacita dell'eredità della stessa, a favore del figlio superstite *** DATO OSCURATO *** , TR 6332/4680 del 12.03.2021; rettifiche 33907/25362 del 09.12.2021, 33908/25363 del 09.12.2021 e

31428/23345 del 14.11.2022; **NON presentata la denuncia di successione e quindi voltura catastale non fatta ed eseguibile**; Al riguardo, rilevo che la *** DATO OSCURATO *** -che all'origine era proprietaria per 1/3- con il decesso del *** DATO OSCURATO *** , accresceva la sua quota, quindi non riscontro corretto che l'accettazione tacita riguardi la quota di 1/3;

In definitiva , L'esecutato *** DATO OSCURATO *** , è sì proprietario per 1/1, ma le TR relative alle accettazioni secondo lo scrivente, non sono corrette;

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2011 a firma del notaio Garelli Eligio ai nn. 39820/11565 di repertorio, iscritta il 28/09/2011 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 25791/4375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 84.000,00.

Importo capitale: 48.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni ed 11 mesi.

La formalità è riferita al bene di cui al lotto 1°, Fg. 20 mapp. 576 Sub. 1, più altri beni;

Si evidenzia come la *** DATO OSCURATO ***;

ipoteca **giudiziale** attiva, dd. 11/04/2018 a firma di uff. giudiziario ai nn. 551/2018 di repertorio, iscritta il 09/12/2021 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 33909/4899, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 54.954,09.

La formalità è riferita al bene di cui al presente lotto 1°, Fg. 20 mapp. 576 Sub. 1,;

Iscrizione derivante da Ingiunzione nei confronti di Pubblicità S.N.C. con sede in Tolmezzo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, dd. 20/02/2023 a firma di uff. giudiziario ai nn. 544/2023 di repertorio, trascritto il 17/03/2023 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 6508/5050, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita al bene di cui al presente lotto 1°, Fg. 20 mapp. 576 Sub. 1, più altri beni individuati al Lotto 2°;

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: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente NON ha riscontrato cause pendenti, NON vi sono in essere dotazioni condominiali; NON vi sono in essere vincoli speciali-storico o paesaggistici-;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si ricostruisce la provenienza del bene :

a) Il bene apparteneva per 1/1 al genitore dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO ***; Lo stesso decedeva in

Udine il 29.4.1979, e giusta successione legittima Den. n° 2 Vol. 604, allo scrivente subentravano :

- Moglie : sig.ra *** DATO OSCURATO ***;

- Figlio : sig. *** DATO OSCURATO *** ;

- Figlio : sig. *** DATO OSCURATO ***;

b) Decedeva il 14.08.2016, il sig. *** DATO OSCURATO *** , ed alla quota dallo stesso posseduta di 1/3, per successione subentravano :

- madre : Sig. ra *** DATO OSCURATO ***;

- fratello : Sig. *** DATO OSCURATO *** ;

* In morte dello stesso **NON è stata presentata la Denuncia di Successione**, mentre l'accettazione è stata

pronunciata giudizialmente, giuste TR. n° 6331/4679 del 12/03/2021 e 33908/25363 del 09.12.2021;

c) Decedeva il 28.07.2018, la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , ed alla quota da essa posseduta di 3/6, per successione subentrava :

- figlio *** DATO OSCURATO ***;

* In morte della stessa **NON è stata presentata la Denuncia di Successione**, mentre l'accettazione è stata pronunciata

giudizialmente, giuste TR. 6332/4680 del 12.03.2021, TR. 33907/25362 del 09.12.2021, TR. 31428/23345 del

14.11.2022;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 333/1000 in forza di Successioni (dal 30/04/1979), registrata il 08/08/1979 a Uff. Registro Tolmezzo al nn. n° 2 Vol. 604, trascritta il 24/12/1979 alla Conservatoria di Udine ai nn. 25018/20303.

Il titolo è riferito al bene esecutato, allora individuato come pc. 5176/1 Fg. 17, ora pc. 576 Sub. 1 Fg. 20, catasto fabbricati di Rigolato;

* Con la successione sùindicata all'esecutato è pervenuta l'indivisa posseduta quota di 1/3, in morte del padre; * *** DATO OSCURATO *** ha esplicitato l'accettazione dell'eredità, ha però sempre occupato il fabbricato; * Le restanti quote sono pervenute come da descrizione che segue nelle note aggiuntive;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da accertamento c/o l'ufficio urbanistico del comune, **NON** si è riscontrata nessuna pratica edilizia;

Il fabbricato è di costruzione ante 1.9.1967;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

Relativamente al fabbricato c/o ufficio Urbanistico del comune, **NON** sono state rinvenute pratiche edilizie;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona " BO"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- * Vanno redatte le successioni (due);
- * Va rimossa la porzione di manto in Eternit;
- * Va presentata CILA per l'avvenuta parziale chiusura di una finestra e porta;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una porzione della copertura sul retro, ha come manto di copertura lastre di eternit, che risultano usurate e da rimuovere;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della porzione di Eternit da soggetti abilitati, trasporto in discarica autorizzate nuovo manto in tegole;

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione lastre di eternit, trasporto in discarica autorizzata, nuovo manto in tegole;: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita alla porzione di manto costituito da Eternit

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente alla scheda in atti catastali, è stata "parzialmente" chiusa la finestra e la porta sul retro al p.1°; Per Questa lieve difformità, non necessita la presentazione di variazione catastale, perché un tanto non comporta variazione nella categoria, classe e rendita;

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è di costruzione ante 67, e non paiono eseguite opere successivamente; L'unica difformità che si evidenzia, è la parziale chiusura della finestra nel rip. al p.1° e della porta di accesso sul retro, (forometrie che sul retro ancora esistono)

Le difformità sono regolarizzabili ; Mediante presentazione CILA per modeste modifiche

L'immobile risulta **NON conforme**, con lieve difformità;

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA per le modeste modifiche: €.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le formalità relative alle successioni in morte di *** DATO OSCURATO *** , con conseguenti voltture catastali;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , apertasi il 14.08.2016 e conseguente voltura; Redazione di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** apertasi il 28.07.2018;

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione n° due successioni e conseguenti volture, pagamento (pro quota con il 2° lotto) relative imposte e sanzioni;: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi,
Questa situazione è riferita all'intera unità.

Le accettazioni tacite relativamente alle successioni come sopra indicate, sono state pronunciate giudizialmente, e le relative TR già riportate nei precedenti paragrafi;

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza delle certificazioni

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

Questa situazione è riferita Sia all'impianto elettrico- che è da adeguare e certificare-; che all'ibrido impianto di riscaldamento, che è da adeguare e certificare; .

NON vengono decurtati i costi, perché la valutazione tiene conto di dette criticità;

BENI IN RIGOLATO VIA SEGA , FRAZIONE BORGATA " SEGA "

PORZIONE DI FABBRICATO CON SPAZI COMUNI AD ALTRA

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato con spazi comuni ad altra unità in RIGOLATO capoluogo, Borgata " Sega ", della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una "modesta abitazione", in un contesto poco felice;

L'unità consta di :

* Piano terra : Ingresso comune, Cucina,

* A metà scala : Dis. e Bagno cieco;

* Piano primo : una camera;

* nell'amezzato : Dis. e ripostiglio;

* Piano Secondo : Camera

* Piano terzo : Soffitta, non abitabile;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-3°, scala comune alle 3 stanze sovrapposte, ha un'altezza interna di 2,75-2,45-2,30-1,30. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 576 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2°, consistenza 3,5 vani, rendita 96,89 Euro, indirizzo catastale: Via Sega n° 128 (errato. il. n° civico), piano: pt-p1°-p2°-p.3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione;
Coerenze: Il mapp. 576 Sub. 1 : A Nord con strada con viottolo comunale; a Sud con strada regionale; a Est con il mapp. 577; ad Ovest con il Sub. 1 e 3 (quest'ultimo B.C.N.C.);
E' comune all'unità di che trattasi il Sub.3 - B.C.N. ai Sub. 1 e 2; (Ing. Scala, Disimpegni);

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.



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 nessuno,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Consta di un edificio in muratura di pietrame, solai, scale e tetto in legno;
Finestre in legno ad ante e vetro semidoppio con scurettili; Finestre in alluminio al pt, con vetrocamera;
Porte e portoncino in legno;
Pavimento cucina in piastrelle e camere in legno;
Intonaci alle pareti e soffitti;
Superfici esterne intonacate;
Manto di copertura per buona parte di tegole laterizie, **piccola parte in Eternit da rimuovere**;
Impianto elettrico non adeguato e non certificato;
Riscaldamento con stufa a Pellet , bollitore, ed un paio di radiatori in acciaio; Impianto NON adeguato e non certificato;

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Parte in tegole laterizie tipo carnico; porzione sul retro in Eternit da rimuovere;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: Ad ante realizzati in alluminio per il pt, in legno i restanti;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite ad Intonaco, No coibentazione , il rivestimento è realizzato da Pittura

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle e legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in Legno e metallo

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: solo in parte sotto traccia; Cavi integralmente da sostituire , la tensione è di 220 Volt conformità: NO

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: NO pannelli solari, NO pannelli Fotovoltaici;

★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: Stufa a pellet ligneo; Radiatori in acciaio; conformità: NO

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: A Falde, prolungata quella sul retro costruita in legno

peggiore ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: A Rampe contrapposte, comuni ad altra unità, e realizzate in Legno ; NO servoscala e NON installabile;

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: Con travature in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in Pietrame e laterizio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CAMERA



BAGNO



CUCINA



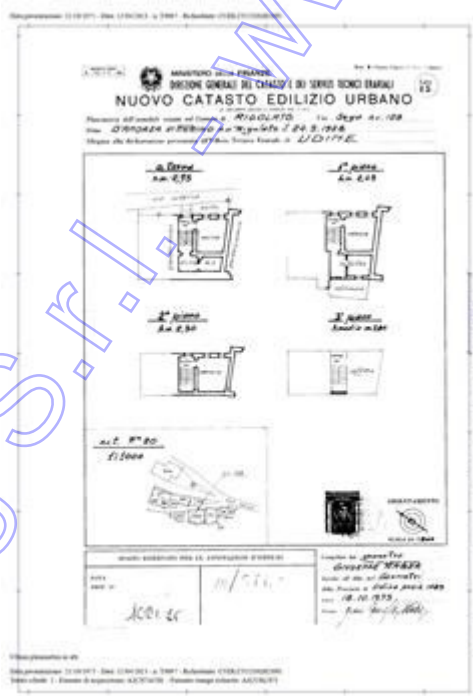
SOGGIORNO

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	
Superficie da considerarsi, quella catastale	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Valore ai fini IMU, secondo rendita
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 197,00 pari a 197,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale" Euro 520/780 al mq.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della non funzionalità dell'unità, della vetustà, della mancata manutenzione straordinaria; della pochezza degli impianti in essere, del Bagno cieco e sottomonte; dei serramenti inadeguati ed integralmente da sostituire; elementi questi che fanno dell'unità una ben poca cosa, che sarà non facile collocare sul mercato;

Si ritiene di applicare un prezzo unitario di Euro 400/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,00	x	400,00	=	33.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 33.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Stima viene fatta con il criterio Sintetico comparativo, che tiene conto della misera consistenza dell'immobile, della presenza di spazi comuni (scale, ing. e disimpegni), del fatto che i tre locali sono sovrapposti, unità quindi per niente funzionale, della vetustà, ma soprattutto che l'unità non è mai stata oggetto di ristrutturazione o manutenzioni straordinarie, per cui necessita di radicali interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria, che vista la "comunione" in essere, comporta corpose spese per raggiungere modesti risultati;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di AGENZIAN DELLE ENTRATE DI TOLMEZZO, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di RIGOLATO, agenzie: Del luogo, avuto riguardo che nell'abitato di Rigolato, come oramai

in tutti i paesi dell'alta Carnia, vi è un agente patrimonio immobiliare in vendita ed invenduto, in quanto la domanda è molto scarsa se non quasi inesistente;, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate; Gli osservatori FIMMA e FIAIP, NON prendono in considerazione ai fini di attribuzione di valori il territorio del comune di Rigolato;, ed inoltre: Conoscenza dei luoghi e territorio;

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	Porzione di fabbricato con spazi comuni ad altra	83,00	0,00	33.200,00	33.200,00
				33.200,00 €	33.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'Unità Immobiliare NON è divisibile o frazionabile;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.800,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casetta Singola, con annesso Rustico ed area contigua, a RIGOLATO Via Sega, Borgata "Sega", della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato "Autonomo", con piccola corte antistante che consente l'accesso dalla strada comunale (pc. 599), e da piccola area scoperta (pc. 596) contigua ed antistante l'accessorio (Rustico), incluso nella presente stima;

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani e precisamente :

- * Piano scantinato : Ripostiglio/deposito verso il rio; Cantina interrata, altra cantina con scala a mano;
- * Piano terra : Corte accessibile da strada comunale, Ing. scala a rampe, ex cucina, stanza, Wc nell'ammezzato;
- * Piano Primo : Scala, Dis. due locali già adibiti a camera, rip., terrazzo verso il rio, e piccolo terrazzo su corte antistante;
- * Piano sottotetto : Soffitta NON abitabile;

L'edificio è interamente **INABITABILE**; per assenza di qualsivoglia impianto e servizi igienici, ed **INAGIBILE**, in quanto alcune struttura sono da consolidare ed interamente rifare (murature, solai, tetto);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°-2°, ha un'altezza interna di 2,40-2,70-2,65-2,25. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 599 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 165,94 Euro, indirizzo catastale: Via Sega, piano: Scantinato-Terra-Primo e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successioni e successiva Divisione, con attribuzione proprietà esclusiva;
Coerenze: A Est con Rio, ad Ovest con strada comunale, a Sud con il fabbricato pc. 936, NON è stata ancora presentata la successione legittima in morte *** DATO OSCURATO *** , a favore dell'unico erede, il figlio *** DATO OSCURATO *** , mentre è stata pronunciata l'accettazione tacita con provvedimento giudiziale;
- foglio 20 particella 596 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo , superficie 18 mq., reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Via Sega, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successioni e successiva divisione;
Coerenze: L'area pc. 596 confina a Nord con la pc. 595; a Sud con la pc. 599, ad Ovest con strada comunale;
La Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , e NON è stata presentata la denuncia di successione; L'accettazione tacita a favore dell'unico erede il figlio *** DATO OSCURATO *** , è stata pronunciata giudizialmente ed in atti di causa;

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel

1900.

A.1 rustico, composto da Ex stalla e fienile addossato alla contigua Casa.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 598 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sega, piano: T-1°-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione
Coerenze: Ad Est con il Sub. 2; ad Ovest con le aree scoperte pc. 595 e 596; A Nord con il B.C.N.C. pc. 594;
E' comune all'unità l'area scoperta in lato Nord pc. 594 Fg. 20 di mq. 51
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.499,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.300,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni oggetto della presente, sono Liberi, ed i locali tutti NON Agibili;

L'Agenzia delle Entrate, ha certificato NON esservi contratti di locazione, comodato od altro riguardanti i beni della presente;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2011 a firma del notaio Garelli Eligio ai nn. 39820/11565 di repertorio, iscritta il 28/09/2011 all' Agenzia Entrate di Udine ai nn. 25791/4375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 84.000,00.

Importo capitale: 48.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni ed 11 mesi.

La formalità è riferita ai beni di cui al presente Lotto, .

Si evidenzia come la Sig.ra *** DATO OSCURATO ***;

ipoteca **giudiziale** attiva, dd. 11/04/2018 a firma di uff. giudiziario ai nn. 551/2018 di repertorio, iscritta il 29/11/2022 all' Agenzia Entrate di Udine ai nn. 33065/5043, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 54.954,09.

La formalità è riferita ai beni di cui al presente lotto;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2023 a firma di uff. giudiziario nn. 544/2023 di repertorio, trascritto il 17/03/2023 a Agenzia Entrate di Udine ai nn. 6508/5050, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita ai beni di cui al presente lotto ;

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: € 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

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

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha accertato non esservi cause in corso per i beni oggetto della presente; NON risultano speciali vincoli storici o paesaggistici;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Riepilogando, i beni qui oggetto di Esecuzione per l'intero, erano originariamente in capo ai nonni dell'esecutato, *** DATO OSCURATO *** , devoluti per successioni legittime ai figli, ed in quota alla madre dell'esecutato, *** DATO OSCURATO *** ; I beni a quest'ultima sono pervenuti in proprietà esclusiva per atti di Donazione e Divisione come sopra citati (rep. 32867/1979 notaio Moro e 36612/2009 notaio Garelli);Alla morte *** DATO OSCURATO *** , l'intera sua proprietà è passata per "Legge" all'unico figlio superstite sig. *** DATO OSCURATO *** , Successione NON redatta, accettazione tacita pronunciata Giudizialmente;

Si ATTESTA la regolarità delle Trascrizioni nel Ventennio;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Successione (dal 28/07/2018).

Il titolo è riferito ai beni oggetto della presente.

I beni di cui alla presente, sono pervenuti al *** DATO OSCURATO *** per successione in morte della madre *** DATO OSCURATO *** e deceduta il 28.07.2018; Per la De Cuius, NON è stata presentata la denuncia di successione, mentre l'accettazione "tacita" è stata pronunciata Giudizialmente, giusta TR del 12.03.2021, n° 6332/4680, e successive rettifiche (da verificare);

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota posseduta (fino al 28/04/1978), registrata il 23/10/1978 a Uff. registro Tolmezzo ai nn. Den. n° 36 Vol. 598, trascritto il 29/05/1979 a Conservatoria di Udine ai nn. 10580/8660.

Il titolo è riferito ai beni e quote dallo stesso posseduti e caduti in successione; Oggetto poi di Divisione rep. 32.867 del 6.1.1979 del Notaio Moro Pietro, TR. il 23.01.1979 ai n: 1670/1470;

*** DATO OSCURATO ***

per le quote possedute (fino al 05/06/1997), registrata il 30/07/1999 a Uff. registro di Tolmezzo ai nn. Den. n° 87 Vol. 769;, trascritto il 25/10/1999 a Conservatoria di Udine ai nn. 26640/18590.

Il titolo è riferito ai beni qui oggetto di esecuzione, correttamente pignorati per intero; .

I beni già posseduti dalla *** DATO OSCURATO *** , sono stati poi oggetto di Donazione/Divisione, atto del notaio Eligio Garelli rep. 36612/9494 del 30.06.2009, registrato il 17.07.2009 al n° 1181, TR. il 20.07.2009 ai n° 21109 e 21110 Gen. e 14603 e 14604 Part.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Successioni e successiva Donazione/Divisione, con attribuzione alla stessa della proprietà per intero dei beni qui oggetto di esecuzione, (dal 30/06/2009 fino al 27/07/2018), con atto stipulato il 30/06/2009 a firma del notaio Garelli Eligio ai nn. 36612/9494 di repertorio, trascritto il 20/07/2009 a Conservatoria di Udine ai nn. 21110/14604;

Il titolo è riferito ai beni di cui al presente Lotto; .

Con l'atto di Divisione di cui sopra, i beni eseguiti sono stati assegnati in prop. esclusiva alla *** DATO OSCURATO *** , ed ora Pignorati al di lei unico figlio superstite *** DATO OSCURATO ***; L'indivisa posseduta quota degli stessi beni, erano pervenuti alla *** DATO OSCURATO ***: * Successione paterna di *** DATO OSCURATO *** , Den. n° 36 Vol. 598 e successiva divisione di cui all'atto notaio Moro Pietro del 06.01.1979 rep. 32867, TR. il 23.01.1979 ai n° 1670/1470; * Successione in morte della madre sig.ra *** DATO OSCURATO *** Den. n° 87 Vol. 869;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da verifica effettuata, NON si sono riscontrate pratiche edilizie;

Il fabbricato è di costruzione ante 1.9.1967, ed i luoghi non denotano opere successivamente eseguite;

In mancanza di elementi, viene allegato il Certificato di Commerciabilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

Relativamente ai fabbricati c/o l'ufficio Urbanistico del comune, NON sono state rinvenute pratiche

edilizie;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona " BO"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di un'ex fabbricato di Abitazione Economica, priva di Impianti, e Bagnoi, di fatto in stato di totale abbandono, utilizzato in parte come deposito; **Fabbricato interamente inagibile**;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**,
Questa situazione è riferita al fabbricato pc. 599;

Il Fabbricato è nei luoghi INAGIBILE

Necessita per il riutilizzo del fabbricato, presentare CILA o SCIA per la futura ristrutturazione del fabbricato, al fine di prenderlo agibile ed abitabile; Non viene considerato nessun costo in detrazione, perchè della inagibilità si tiene conto in sede di attribuzione del valore unitario; Andrà anche verificata la staticità del fabbricato;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità : NON redatta la successione per morte di *** DATO OSCURATO***
*** DATO OSCURATO*** ; pronunciata l'accettazione tacita dell'eredità Giudizialmente;

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale conseguente alla successione da redigersi: €. 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita a tutti i beni del presente lotto;

Resta da capire, chi sottoscriverà la Formale Denuncia di Successione;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni appartengono all'esecutato per legittima provenienza, anche se ancora non espletata la formalità successoria;

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

Costi di regolarizzazione:

- redigere successione in morte di *** DATO OSCURATO ***:

€.1.900,00 Tempinecessari per la regolarizzazione: brevi

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON è niente in regola, NON vi è nessun allaccio in essere, NON vi è l'autorizzazione allo scarico;

L'immobile risulta **non conforme**,

NON viene considerato nessun costo, perché della mancanza di impianti, si tiene conto nell'attribuzione del valore unitario;

BENI IN RIGOLATO VIA SEGA , FRAZIONE CAPOLUOGO, BORGATA "SEGA"

CASSETTA SINGOLA, CON ANNESSO RUSTICO ED AREA CONTI

DI CUI AL PUNTO A

Casetta Singola, con annesso Rustico ed area contigua, a RIGOLATO Via Sega , Borgata "Sega", della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato "Autonomo", con piccola corte antistante che consente l'accesso dalla strada comunale (pc. 599), e da piccola area scoperta (pc. 596) contigua ed antistante l'accessorio (Rustico), incluso nella presente stima;

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani e precisamente :

- * Piano scantinato : Ripostiglio/deposito verso il rio; Cantina interrata, altra cantina con scala a mano;
- * Piano terra : Corte accessibile da strada comunale, Ing. scala a rampe, ex cucina, stanza, Wc nell'ammezzato;
- * Piano Primo : Scala, Dis. due locali già adibiti a camera, rip., terrazzo verso il rio, e piccolo terrazzo su corte antistante;
- * Piano sottotetto : Soffitta NON abitabile;

L'edificio è interamente **INABITABILE**, per assenza di qualsivoglia impianto e servizi igienici, ed **INAGIBILE**, in quanto alcune struttura sono da consolidare ed interamente rifare (murature, solai, tetto);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°-2°, ha un'altezza interna di 2,40-2,70-2,65-2,25. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 599 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1°, consistenza 7 vani, rendita 165,94 Euro, indirizzo catastale: Via Sega, piano: Scantinato-Terra-Primo e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successioni e successiva Divisione, con attribuzione proprietà esclusiva;
Coerenze: A Est con Rio, ad Ovest con strada comunale, a Sud con il fabbricato pc. 936, NON è stata ancora presentata la successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** , a favore dell'unico erede, il figlio sig. *** DATO OSCURATO***, mentre è stata pronunciata l'accettazione tacita con provvedimento giudiziale;
- foglio 20 particella 596 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 18 mq., reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Via Sega, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successioni e successiva divisione;

Coerenze: L'area pc. 596 confina a Nord con la pc. 595; a Sud con la pc. 599, ad Ovest con strada comunale;

La Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta il 28.07.2018, e NON è stata presentata la denuncia di successione; L'accettazione tacita a favore dell'unico erede il figlio *** DATO OSCURATO *** , è stata pronunciata giudizialmente ed in atti di causa;

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in zona residenziale, le zone limitrofe si trovano in zona agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

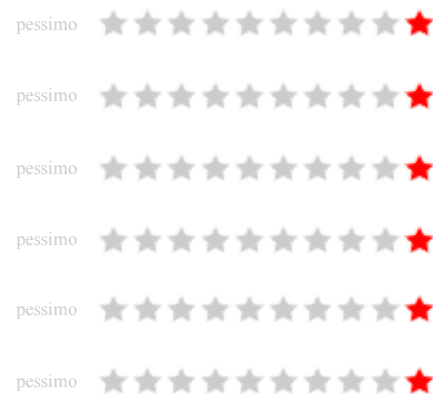


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in muratura di pietrame; Solai tetto e Scale in legno;
Tetto in legno disastroso, con manto in tegole laterizie di tipo "carnico";
Parete ad Ovest intonacata e tinteggiata; Quella ad Est, in gran parte al grezzo disastroso;
Il fabbricato è privo di Impianti , serramenti , finiture, allacci; **INABITABILE ed INAGIBILE;**

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Ad Anta realizzati in legno, da buttare;
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato, da buttare;
pavimentazione interna: realizzata in ceramica, plastica e legno;
portone di ingresso: ad ante realizzato in legno tamburato. Da buttare
manto di copertura: realizzato in Tegole no coibentazione;
pareti esterne: realizzate ad in Intonaco la parete Ovest; interamente al grezzo la parete Est, disastroso;



Degli Impianti:

elettrico: di fatto inesistente
termico: Inesistente



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno



scaie interne: A rampe dal pt al 2°, a mano per l'accesso al PS1 realizzate in In legno

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

solai: In legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

strutture verticali: costruite in muratura di pietrame

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



EX CAMERA



STANZA



CANTINA



STANZA

www.coveg.it



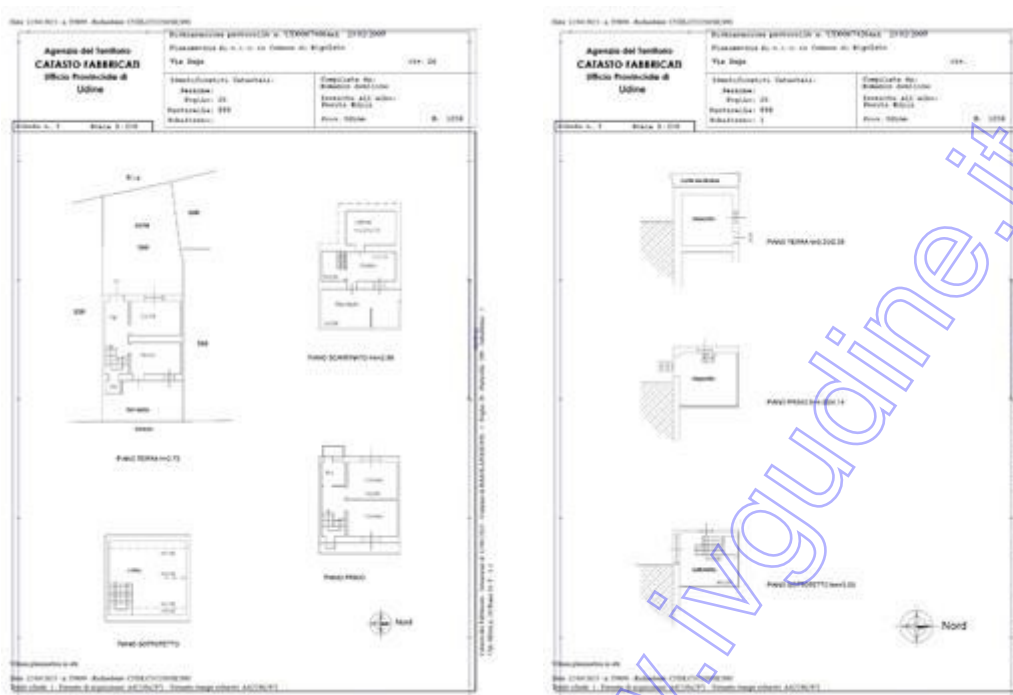
WC

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
Superficie lorda dei tre piani quella catastale di mq. 126	126,00	x	100 %	=	126,00
Terreno di pertinenza	18,00	x	15 %	=	2,70
Totale:	144,00				128,70



ACCESSORI:

rustico, composto da Ex stalla e fienile addossato alla contigua Casa.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 598 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sega, piano: T-1°-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione
Coerenze: Ad Est con il Sub. 2; ad Ovest con le aree scoperte pc. 595 e 596; A Nord con il B.C.N.C. pc. 594;
E' comune all'unità l'area scoperta in lato Nord pc. 594 Fg. 20 di mq. 51

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Rustico della sup. catastale di mq. 75 (Sup. lorda)	75,00	x 40 %	= 30,00
Totale:	75,00		30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valore fiscale ai fini IMU Euro 40.761,84 (Euro 225,20);

Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 225,00 pari a 225,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/06/2009
Fonte di informazione: Atto di Divisione, Valore indicato ai fini fiscali
Descrizione: Quelli oggetto di valutazione
Superfici principali e secondarie: 181
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.500,00 pari a 201,66 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale" (nel ns. caso pessimo), Euro 520/780/mq
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NON esistono parametri di riferimento, Il valore unitario, viene attribuito secondo valutazioni dello scrivente, tenuto conto di

* Ubicazione, sito, collocazione nel contesto urbano, stato di conservazione pessimo della struttura tutta; assenza totale di finiture ved impianti;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale;	128,70	x	270,00	=	34.749,00
Valore superficie accessori:	30,00	x	270,00	=	8.100,00
					<hr/> 42.849,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.849,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.849,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Valore di mercato del bene in questione, ha tenuto conto dell'ubicazione (NON buona); del sito (poco agevole); del contesto Urbanistico; dello stato di conservazione e Manutenzione (pessimo); dell'assenza di ristrutturazioni recenti e non; della totale assenza di impianti, finiture, allacci, servizi,;

Per questo motivo si è ritenuto di attribuire al bene un valore unitario di Euro 300 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Tolmezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Rigolato, agenzie: Del Luogo, osservatori del mercato immobiliare Quelli territoriali, con la precisazione, che né la FIAIP né la FIMMA regionali, prendono in considerazione il comune di Rigolato, ed inoltre: Conoscenza personale

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	Casetta Singola, con annesso Rustico ed area conti	128,70	30,00	42.849,00	42.849,00
				42.849,00 €	42.849,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato dei fatti, La Casa, il contiguo Rustico ed area pertinenziali, NON sono frazionabili o scorporabili, in particolare per la loro collocazione e stato di conservazione;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.499,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.124,75**

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: €. 74,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.300,00

data 08/11/2023

il tecnico incaricato
Luciano Candido

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