



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

293/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Maria Cristina Bellini

CF:BLLMCR67H65E098K

con studio in UDINE (UD) viale Venezia 107

telefono: 0481534966

email: g.mcrstinabellini@gmail.com

PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 293/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MANZANO via Principale 19, frazione Manzinello, della superficie commerciale di **131,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di un **fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra con area scoperta di pertinenza sulla quale insiste un corpo di fabbrica di civile abitazione ad un piano fuori terra**. Ubicato in via Principale n° 19 nel centro storico dell'abitato di Manzinello, frazione di Manzano, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa epoca e tipologia, si trova in una laterale a fondo cieco della via Principale, uno dei principali accessi a Manzinello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di Abitaz. 2,45m P.T. 2,30m 1°P. Fabb.Corte 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 27 - 211 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 183,50 Euro, indirizzo catastale: via Principale n° 8, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con la laterale a fondo cieco della via Principale (particelle 307 - 306 - 304 passaggio promiscuo), il fabbricato e la corte sulla particella 25, la corte del fabbricato sulla particella 424 e con il fabbricato e corte sulla particella 28

L'intero edificio sviluppa Abitazione 2 e Fabb. Corte 1 piani, Abitazione 2 e Fabb. Corte 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.093,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.569,75
Data della valutazione:	07/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 14 luglio 2023 alle ore 11,00, alla presenza dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene, che risultava abitato. Gli esecutati non erano presenti al sopralluogo, nonostante l'invito a mezzo raccomandata.

La signora *** DATO OSCURATO *** esecutata ed ex moglie dell'esecutato, è stata cancellata dallo stato di famiglia per irreperibilità anagrafica.

Dallo stato di famiglia aggiornato al 26.07.2023, nell'abitazione risultano residenti, oltre all'esecutato:

- *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** ;

- *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** .

Da informazioni ricevute, gli altri soggetti residenti nell'immobile, hanno in "affitto" le camere dall'esecutato.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

La sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Intervento dell' *** DATO OSCURATO *** , con sede legale in Roma, per un credito di complessivi **Euro 16.369,77**, oltre agli interessi di mora maturandi, vantati nei confronti di *** DATO OSCURATO ***

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 01/12/2006 a firma di not. PETROSSO Riccardo ai nn. 60039/11275 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39733/8227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 206.000,00.

Importo capitale: 103.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a NCEU - fg.24 particella 27 sub. - e particella 211 - abitazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/11/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale Udine ai nn. 3710 di repertorio, trascritta il 20/12/2022 a Udine ai nn. 26153/35291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a NCEU - fg. 24 particella 27 sub. - e particella 211 - abitazione

pignoramento, stipulata il 16/02/2012 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale Udine ai nn. 531/2012 di repertorio, trascritta il 28/02/2012 a Udine ai nn. 3869/4955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a NCEU - fg. 24 particella 27 sub. - e particella 211 - abitazione

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che la particella 211 - ente urbano - corrispondente ad uno dei fabbricati eseguiti deriva dall'originaria particella 27

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2006), con atto stipulato il 01/12/2006 a firma di notaio Petrosso ai nn. 60038/11274 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39732/25811.

Il titolo è riferito solamente a fg. 24 particella 27 sub - graffata particella 211 sub - abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2006), con atto stipulato il 01/12/2006 a firma di notaio Petrosso ai nn. 60038/11274 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39732/25811.

Il titolo è riferito solamente a fg. 24 particella 27 sub - graffata particella 211 sub - abitazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/09/1962).

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/09/1962).

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di e (fino al 19/09/1962).

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/09/1962 fino al 01/12/2006), con atto stipulato il 19/09/1962 a firma di notaio Cevaro ai nn. 9125/5682 di repertorio, registrato il 08/10/1962 a Cividale del Friuli ai nn. 369/156, trascritto il 12/10/1962 a Udine ai nn. 20893/19118.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di abitazione di due piani eretto sulla particella 27, è stato costruito ante 01.09.1967, come risulta dalla divisione d.d. 19.09.1962 nella quale vengono riportati i dati catastali dello stesso. La dichiarazione in materia urbanistica ex artt. 40 e 41 L. 47/85 rilasciata dal comune di Manzano certifica che, in relazione all'immobile, **non** si riscontrano agli atti provvedimenti di cui al capoverso 7 dell'art. 18 della L. 47/85, **non** risultano agli atti provvedimenti sanzionatori e **non** si riscontrano pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 72/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un piccolo fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 04/06/1968 con il n. 72 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ad un piano corrispondente alla particella 211 (derivante dalla particella 27).

L'agibilità non è mai stata richiesta.

Concessione edilizia N. 2344, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento del manto di copertura di un edificio, presentata il 31/12/1980 con il n. 9929/1980 di protocollo, rilasciata il 30/01/1981 con il n. 27/1981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ad un piano corrispondente alla particella 211 (derivante dalla particella 27)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera Giunta regionale n° 463 del 01/04/2022, l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B1 - "Di completamento, tipica storica", all'interno di area interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 per fascia di mt. 150 da corso d'acqua.. Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO REGOLATORE GENERALE - Variante 27 di Conformazione al PPR - Norme di attuazione d.d. 02.08.2021 - A) DESTINAZIONI D'USO - a) alberghiera e agrituristica; c) commerciale al dettaglio; d) direzionale; e) opera di interesse collettivo; f) residenziale; g) servizi di interesse residenziale. Sono vietati: a) usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non di interesse residenziale; b) in opera o area artigianale produttiva o industriale in cui l'attività è cessata la destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale è comunque vietata, se non per uso di mostra o ufficio. B) INDICI 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) ALTEZZA: 1) in genere: m9, o pari a esistente + m 0,5; 2) a distanza da confine inferiore a m 5: 2.1) in genere: m3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui : m 9,5; b) DISTANZA DA CONFINE: 1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore; 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova realizzazione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 10. Nel caso di integrazione di edifici esistenti in fronte dell'opera di nuova realizzazione fruente di questa norma può essere di m 12,5; 3) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine : m0; 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0; c) DISTANZA TRA PARETE FINESTRATA E PARETE DI EDIFICIO ANTISTANTE : m 10; d) DISTANZA DA STRADA: m 0. Ove previsto filo fisso le opere sono realizzate preminentemente presso la linea di filo fisso; e) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 1) omissis 2) nelle frazioni, nuclei e case sparse : m3/m2 1,5, o pari a esistente + 150 m3 per ogni unità funzionale; f) SUPERFICIE PER PARCHEGGIO, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 200 di percorso, minima: 1) stanziale : 1 m2 per ogni 10 m3; 2) di relazione: 2.1) per struttura ricettiva alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) si

Su artigianale : 10%; di Sv commerciale al dettaglio : 60%; 2.4) di Su direzionale : 30%; 2.5) di Su di opera di interesse collettivo : 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento : 80%; 2.5.2) per recupero : 40%; 2.6) di Su di servizi di interesse residenziale : 30% g) omissis . 2. Per distanza da opere determinate valgono le previsioni di cui all'art. 1 comma 5. c) **DISPOSITIVI PARTICOLARI**. 1. Le opere rispettano i criteri seguenti: a) tipologia edilizia di base: lineare o a corte adeguata a stato del luogo; b) **COPERTURA**: 1) a falde/e. E' ammessa copertura a terrazza per edifici o parti di edifici alte 1 piano. 3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (line) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica, e/o se non realizzata copertura a terrazza; 3.1) in recupero senza demolizione e in ampliamento: minima pari a esistente, e massima 45%; 3.2) in nuova costruzione e in ristrutturazione con demolizione: compresa tra 40% e 45%; 4) con manto di coppi di laterizio; c) **MURI ESTERNI**: 1) intonacati, o a vista di pietra, sasso, mattone o misti; 2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di pietra, sasso, mattone o misti a vista. sono vietati inserti di pietra, sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare o per singoli pezzi lavorati artisticamente; d) **FINESTRE E LUCI**: 1) di rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6; verso la strada: allineate verticalmente; e) portici: interni al volume principale; salvo mantenimento, ripristino o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse: Gli edifici esistenti difformi sono adeguati per le opere oggetto di intervento, eccetto che in manutenzione straordinaria parziale ove un adeguamento parziale possa causare disomogeneità stilistica. 4. **PAC** - omissis - 5. Sono vietati cartelli pubblicitari. 6. I corpi di fabbrica nuovi sono collocati in continuità con esistenti in modo da salvaguardare con visivi di interesse paesaggistico ed evitare la frammentazione dell'edificio.. Il titolo è riferito solamente al particella 27 e 211 - fabbricati abitazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione abusiva di tettoia (copertura) nella corte, aderente al fabbricato ad un piano ed ad un fabbricato di altra proprietà (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo per la demolizione ed asporto materiale di risulta in discarica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Tettoia .

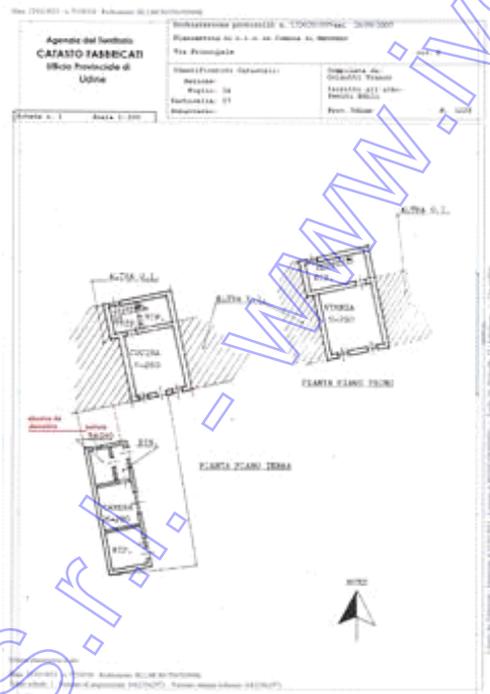
Staticamente non conforme



tettoia da demolire



tettoia pericolante



pianta tettoia

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di un foro finestra in facciata al piano terra (prospettante su altra proprietà) demolizione tramezzo nel disimpegno al piano terra, apertura foro e chiusura foto al primo piano, installazione parete mobile in legno al piano terra (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA RIDUZIONE a Conformità

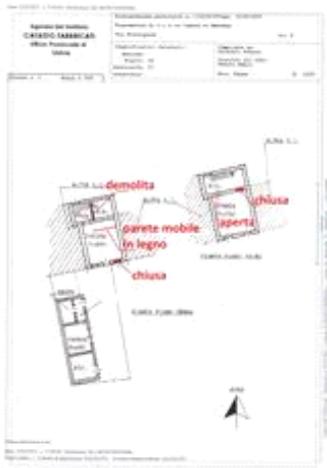
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti comunali: €104,00
- sanzione: €258,00
- Oneri del professionista: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato di abitazione a due piani



planimetria con indicazione abusi



Disimpegno senza parete



Parete senza finestra



parete mobile in legno



porta al primo piano

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere eseguite senza autorizzazione : fori porte e finestre, tramezzi realizzati e demoliti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri del professionista e diritti AdE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato eretto sulla p.c. 27 fg. 24



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma del fabbricato eretto sulla p.c. 27, nello stato di fatto e nella planimetria catastale, non corrisponde con il perimetro della particella riportato in mappa (stato di diritto) e ricade parzialmente sulla confinante p.c. 424. (normativa di riferimento: Codice Civile)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione può avvenire mediante una procedura di usucapione, avendo il fabbricato l'attuale perimetro dal 1962, e successivo piano di frazionamento catastale, per il distacco della porzione sulla quale è edificato il fabbricato dalla particella originaria intestata ad altra ditta. Gli immobili sono già stati oggetto di procedura esecutiva n° 76/12.

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

Costi di regolarizzazione:

- Causa di usucapione e frazionamento catastale: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 anni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato eretto sulla p.c. 27.

Il fabbricato ha una forma rettangolare, mentre nella mappa il confine fa una rientranza.



copia di mappa



planimetria catastale

BENI IN MANZANO VIA PRINCIPALE 19, FRAZIONE MANZINELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MANZANO via Principale 19, frazione Manzinello, della superficie commerciale di **131,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di un **fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra con area scoperta di pertinenza sulla quale insiste un corpo di fabbrica di civile abitazione ad un piano fuori terra**. Ubicato in via Principale n° 19 nel centro storico dell'abitato di Manzinello, frazione di Manzano, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa epoca e tipologia, si trova in una laterale a fondo cieco della via Principale, uno dei principali accessi a Manzinello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di Abitaz. 2,45m P.T. 2,30m 1°P. Fabb.Corte 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 27 - 211 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 183,50 Euro, indirizzo catastale: via Principale n° 8, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con la laterale a fondo cieco della via Principale (particelle 307 - 306 - 304 passaggio promiscuo), il fabbricato e la corte sulla particella 25, la corte del fabbricato sulla particella 424 e con il fabbricato e corte sulla particella 28

L'intero edificio sviluppa Abitazione 2 e Fabb. Corte 1 piani, Abitazione 2 e Fabb. Corte 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1968.



Accesso alla laterale dalla via Principale



Laterale dalla quale si accede agli immobili

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Cividale del Friuli, Corno di Rosazzo, Buttrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Loggia del Lionello, Abbazia di Corno di Rosazzo, Cividale del Friuli patrimonio dell'UNESCO, Villa di Toppo Florio Buttrio, Villa De Marchi Ottelio De Carvalho.



Udine - Loggia del Lionello



Corno di Rosazzo - Abbazia



Cividale del Friuli - Città longobarda - Patrimonio UNESCO



Buttrio - Villa di Toppo Florio



Manzano - Villa De Marchi Ottelio De Carvalho

SERVIZI

campo da calcio



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione a due piani fuori terra, collegati da scala interna in legno, ha un'altezza utile di mt. 2,45 al piano terra e di mt. 2,30 nella camera al primo piano e media di mt. 2,10 nel disimpegno. L'abitazione, alla quale si accede attraverso l'area scoperta, è composta da: un angolo cottura – soggiorno, ed un disimpegno al piano terra; da un disimpegno ed una camera al primo piano.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tipici dell'epoca di costruzione, ante 1962: strutture portanti in pietrame e laterizio, solaio del primo piano in legno, tetto in legno e manto di copertura in coppi, esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Le rifiniture interne dell'abitazione sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in mattoni forate, intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura, e tinteggiate a calce in tutti gli altri locali, con distacco della pittura nel soffitto al piano terra.

Le pavimentazioni sono in prefinito al primo piano, in cemento liscio nel disimpegno al piano terra ed in piastrelle in graniglia in tutti gli altri locali.

I serramenti esterni, alcuni con i vetri rotti, sono in legno e vetro con inferriate quello del disimpegno al piano terra ed in legno e vetro termoisolante con oscuri in legno quelli al primo piano, mentre le porte interne sono in legno tamburato, ed il portoncino d'ingresso in legno.

L'abitazione, priva di impianto di riscaldamento è dotata di impianto idrico ed elettrico.

Le opere abusive consistono nella chiusura del foro finestra al piano terra, affacciata su altra proprietà, la realizzazione della parete mobile in legno, la demolizione della parete nel disimpegno, al

piano terra; lo spostamento della porta d'accesso alla camera la primo piano la sagoma del fabbricato, nello stato di fatto e nella planimetria catastale, non corrispondente con il perimetro della particella riportato in mappa (stato di diritto) e ricadente parzialmente sulla confinante p.c. 424.

L'**abitazione nel corpo di fabbrica nella corte**, che si sviluppa su un piano, ha un'altezza utile di mt. 2,80, l'accesso dall'area scoperta ed è composta da: un ripostiglio con accesso indipendente, un disimpegno, un bagno ed una camera.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tipici dell'epoca di costruzione,: strutture portanti in muratura, solaio di calpestio, sollevato rispetto all'area scoperta, e di copertura in latero cemento, con manto di copertura in coppi, esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Le rifiniture interne sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in laterizio forate, intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno, e tinteggiate a calce in tutti gli altri locali.

Le pavimentazioni sono in tavolato di legno nella camera, ed in piastrelle di ceramica in tutti gli altri locali.

I serramenti esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in plastica quasi tutti rotti, mentre le porte interne sono in legno tamburato e vetro, ed i portoncini d'ingresso in legno e vetro.

L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico, di bolier per la produzione di acqua calda "Aquaverso" e termoconvettore "Riello" non funzionante.

In aderenza al corpo di fabbrica nella corte è stata realizzata, senza autorizzazione, una **copertura** pericolante in legno e ondulato plastico, che poggiando sul fabbricato confinante, genera una **tettoia**, che dovrà essere rimossa.

Entrambi i fabbricati sono in stato di degrado.



soggiorno



angolo cottura



disimpegno piano terra



camera primo piano



fabbricato nella corte - bagno



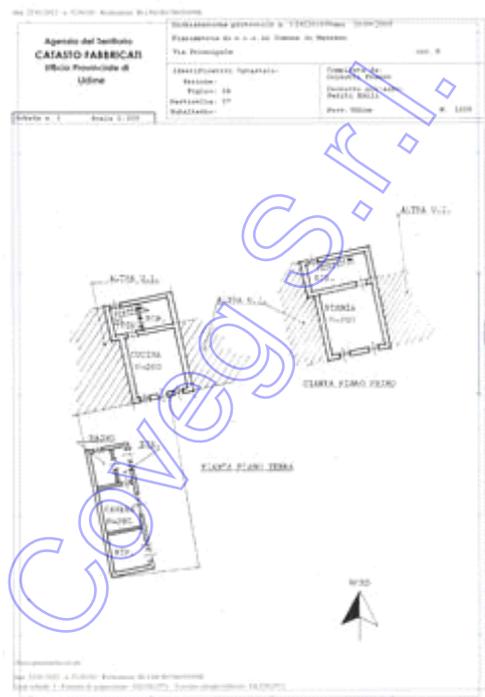
fabbricato nella corte - camera e disimpegno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripostiglio nel corpo di fabbrica	11,00	x	50 %	=	5,50
abitazione nel corpo di fabbrica	25,00	x	100 %	=	25,00
piano terra abitazione	50,00	x	100 %	=	50,00
primo piano abitazione	50,00	x	90 %	=	45,00
area scoperta	64,00	x	10 %	=	6,40
Totale:	200,00				131,90



planimetria catastale

copia di mappa



stralcio P.R.G.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione.

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare, considerata l'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti non rilevati e non rilevabili nella presente perizia, nonché l'attuale marcata contrazione del mercato immobiliare, con molti immobili presenti sul mercato che stanno calmierando i prezzi e svalutando il patrimonio immobiliare esistente, nonché la difformità tra il perimetro della particella in mappa e l'effettiva sagoma del fabbricato, che eccede il limite di proprietà occupando una superficie intestata ad altra ditta, si ritiene di attribuire un valore economico al mq. pari a € 450,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,90	x	450,00	=	59.355,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 59.355,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 59.355,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese su bollettino immobiliare e agenzie immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Manzano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

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	131,90	0,00	59.355,00	59.355,00
				59.355,00 €	59.355,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.262,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.093,00**

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: **€ 11.523,25**

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: **€ 34.569,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 293/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno di verde privato, di servizio** a MANZANO via Principale , frazione Manzinello, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare attualmente incolto, con accesso da una laterale a fondo cieco della via Principale, nell'abitato di Manzinello, frazione del comune di Manzano

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 280, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 2,17 € piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 18, 423, 167, 431

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: piccolo orto e vegetazione spontanea ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	280,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.016,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.512,00
Data della valutazione:	07/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 14 luglio 2023 alle ore 11,00, alla presenza dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene, che risultava abitato. Gli esecutati non erano presenti al sopralluogo, nonostante l'invito a mezzo raccomandata.

La signora *** DATO OSCURATO *** esecutata ed ex moglie dell'esecutato, è stata cancellata dallo stato di famiglia per irreperibilità anagrafica.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

La sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nel terreno oggetto di stima;
di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;
di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;
di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Intervento dell' *** DATO OSCURATO *** , con sede legale in Roma, per un credito di complessivi Euro 16.369,77, oltre agli interessi di mora maturandi, vantati nei confronti di *** DATO OSCURATO ***

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 01/12/2006 a firma di not. PETROSSO Riccardo ai nn. 60039/11275 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39733/8227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 206.000,00.

Importo capitale: 103.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a TERRENI - fg.24 particella 19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2012 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale Udine ai nn. 531/2012 di repertorio, trascritta il 28/02/2012 a Udine ai nn. 3869/4955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a TERRENI - fg.24 particella 19

pignoramento, stipulata il 18/11/2022 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale Udine ai nn. 3710 di repertorio, trascritta il 20/12/2022 a Udine ai nn. 26153/35291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a TERRENI - fg. 24 particella 19

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2006), con atto stipulato il 01/12/2006 a firma di notaio Petrosso ai nn. 60038/11274 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39732/25811.

Il titolo è riferito solamente a fg. 24 particella 27 sub - graffata particella 211 sub - abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2006), con atto stipulato il 01/12/2006 a firma di notaio Petrosso ai nn. 60038/11274 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39732/25811.

Il titolo è riferito solamente a fg. 24 particella 27 sub - graffata particella 211 sub - abitazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/09/1962).

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/09/1962).

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di e (fino al 19/09/1962).

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/09/1962 fino al 01/12/2006), con atto stipulato il 19/09/1962 a firma di notaio Cevaro ai nn. 9125/5682 di repertorio, registrato il 08/10/1962 a Cividale del Friuli ai nn. 369/156, trascritto il 12/10/1962 a Udine ai nn. 20893/19118.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - fg. 24 particella 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera Giunta regionale n° 463 del 01/04/2022, l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA V1 - "Di Vede privato, di servizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: PIANO REGOLATORE GENERALE - Variante 27 di Conformazione al PPR - Norme di attuazione d.d. 02.08.2021 - a) Destinazioni d'uso - . Il titolo è riferito solamente al p.c. 19. A) DESTINAZIONI D'USO . 1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) esistente. In edifici residenziali può essere ricavata una unità immobiliare residenziale aggiuntiva; b) per servizi ed accessori residenziali; c) di verde, per protezione, arredo e ricezione; d) opere per viabilità prevista. 2. in caso di subentro ad attività cessata: a) sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale; b) se l'attività cessata è artigianale produttiva di beni o industriale la destinazione d'uso artigianale produttiva di beni o

industriale è comunque vietata, se non per uso di mostra o ufficio. B) INDICI 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) ALTEZZA : 1) in genere : m 4,5 o pari a esistente se superiore; 2) a distanza da confine inferiore a m 5: 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente se superiore; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui : m 4,5; b) DISTANZA DA CONFINE: 1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore; 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova realizzazione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 10; 3) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine : m 0; 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0; b1) DISTANZA DA STRADA, per nuova costruzione e ampliamento: 1) in centro abitato : m 5, o pari a esistente; 2) fuori dal centro abitato: 2.1) in genere : m 20; 2.2.) regionale : m 40; 2.3) vicinale : m 10; 2.4) in corrispondenza di incroci e biforcazioni OMISSIS. Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge: C) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: m³/m² 0,05 o pari a esistente +: 1) in genere : 25 m³ per ogni unità funzionale; 2) per destinazione d'uso esistente residenziale : 150 m³ per ogni unità funzionale; d) RAPPORTO DI COPERTURA : m²/m² 0,025 o pari a esistente +: 1) in genere : 12,5 m² per ogni unità funzionale; 2) per destina

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANZANO VIA PRINCIPALE , FRAZIONE MANZINELLO

TERRENO DI VERDE PRIVATO, DI SERVIZIO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno di verde privato, di servizio a MANZANO via Principale , frazione Manzinello, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di:

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

Terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare attualmente incolto, con accesso da una laterale a fondo cieco della via Principale, nell'abitato di Manzinello, frazione del comune di Manzano

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 19 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato 2, superficie 280, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 2,17 € piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 18, 423, 167, 431

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argilloso, i seguenti sistemi irrigui: inesistenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: piccolo orto e vegetazione spontanea ,Il terreno



Accesso alla laterale a fondo cieco della via Principale



Laterale della via Principale presso il civico 19



Passaggio interpodereale per accedere al terreno



terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Cividale del Friuli, Corno di Rosazzo, Buttrio). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Loggia del Lionello, Abbazia di Corno di Rosazzo, Cividale del Friuli patrimonio dell'UNESCO, Villa di Toppo Florio Buttrio, Villa De Marchi Ottelio De Carvalho.



Udine - Loggia del Lionello



Corno di Rosazzo - Abbazia



Cividale del Friuli - Città longobarda - Patrimonio UNESCO



Butrio - Villa Toppo Florio



Manzano - Villa De Marchi Ottelio De Carvalho

SERVIZI

campo da calcio

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in esame è lasciato incolto e ricoperto da vegetazione spontanea, ad eccezione di una piccola porzione coltivata con pochi ortaggi. Tre dei lati sono delimitati da pali in legno e rete.



Accesso dalla via Principale



piccolo orto



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00



Stralcio P.R.G.

copia di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, la conformazione, la giacitura, l'andamento del mercato immobiliare, ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza e la disponibilità.

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare, si ritiene di attribuire un valore economico al mq. pari a € 7,20.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	280,00	x	7,20	=	2.016,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.016,00
----------------------------------------------------------	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.016,00
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese su bollettino immobiliare e agenzie immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Manzano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Aste Giudiziarie di Udine, informazioni del mercato immobiliare locale

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	Terreno di verde privato, di servizio	280,00	0,00	2.016,00	2.016,00
				2.016,00 €	2.016,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.016,00**

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: **€ 504,00**

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: **€ 1.512,00**

data 07/09/2023

il tecnico incaricato
Maria Cristina Bellini