



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

253/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. - COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Feliciani

CF:FLCSMN80P15I480K

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via P. Zorutti, 1

telefono: 0431055398

email: simone@geometrafeliciani.it

PEC: simone.feliciani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 253/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a MANZANO via C. Battisti 1, della superficie commerciale di **220,45** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO*** ***)
- 1/3 di piena proprietà *** DATO OSCURATO** ***) DA
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

I beni oggetto di stima riguardano un fabbricato residenziale sito in via C. Battisti nel comune di Manzano. L'immobile è sito in un'area semi periferica del comune, ma dalla quale è comunque facilmente raggiungibile il centro del paese. L'accesso alla proprietà avviene dalla pubblica strada, la corte è dotata di un unico accesso carraio in comune con la parte di immobile di altra proprietà destinata a ufficio e magazzino/capannone industriale. Si segnalano alcune situazioni promiscue all'interno della corte, che risulta comune essendo l'immobile accostato ad un magazzino e capannone industriale non oggetto di esecuzione immobiliare, inizialmente facente parte di attività imprenditoriale di famiglia, pertanto non sono state iscritte servitù di passaggio all'interno della corte e per l'accesso ai ripostigli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 456,78 Euro, indirizzo catastale: via Piave n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO

Coerenze: della particella 39 da nord in senso orario: fg. 19 Mapp. 341, 43, 342,34
si specifica che l'indirizzo corretto è via Cesare Battisti n. 1

- foglio 19 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 940
Coerenze: della particella 39 da nord in senso orario: fg. 19 Mapp. 341, 43, 342,34

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 27,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO

Coerenze: della particella 39 da nord in senso orario: fg. 19 Mapp. 341, 43, 342,34
si specifica che l'indirizzo corretto è via Cesare Battisti n. 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

220,45 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,45 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.205,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.404,34
Data della valutazione:	03/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Da certificato di residenza risultano residenti il sig. *** DATO OSCURATO*** e alla sig. ra *** DATO OSCURATO***. Dalle interrogazioni poste all'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso gratuito in riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che in riferimento all'atto di cessione Rep. 9361 Racc. 5580 dd. 30/03/2018 restano a carico dell'acquirente le annotazioni riportate del creditore.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 20/02/2018 a firma di Tribunale di Pordenone ai nn. 225 di repertorio, iscritta il 05/07/2021 a Udine ai nn. 18274/2632, a favore di *** DATO OSCURATO*** contro *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 34.123,22.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2018 a firma di Tribunale di Pordenone ai nn. 1179/2018 di repertorio, iscritta il 22/05/2019 a Udine ai nn. 13687/1901, a favore di *** DATO OSCURATO*** contro *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 63000,00.

Importo capitale: 34123,22.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/02/2018 a firma di Tribunale di Pordenone ai nn. 225 di repertorio, iscritta il 27/06/2023 a Udine ai nn. 16057/1932, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 34123,22.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/10/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2937 di repertorio, trascritta il 19/11/2021 a Udine ai nn. 31635/23547, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 876 di repertorio, trascritta il 10/05/2022 a Udine ai nn. 12523/9401, a favore di *** DATO OSCURATO*** contro *** DATO OSCURATO***.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

pignoramento, stipulata il 25/10/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 3502 di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Udine ai nn. 29811/23043, a favore di *** DATO OSCURATO*** contro *** DATO OSCURATO***

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

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

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che l'immobile presenta delle situazioni di promiscuità, essendo che gli immobili oggetto di pignoramento sono situati all'interno della stessa corte di un magazzino/capannone industriale con ufficio separato, non oggetti di pignoramento e di altra proprietà. La situazione di promiscuità risale dal fatto che il complesso è stato realizzato a servizio dell'attività imprenditoriale familiare. Pertanto la cantina/ripostiglio oggetto di pignoramento facente parte del sub. 2 è accessibile esclusivamente dal sub. 1, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che a seguito delle successioni del sig. *** DATO OSCURATO*** e della sig.ra *** DATO OSCURATO*** non sono stata trascritte le accettazioni tacite dell'eredità da parte degli eredi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/1998), con atto stipulato il 15/09/1998 ai nn. 34/1439 di repertorio, trascritto il 30/09/1998 a Udine ai nn.



21919/15786.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/3, in forza di donazione (dal 03/04/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di notaio A. Piccinini ai nn. 9361/5580 di repertorio, trascritto il 03/04/2018 a Udine ai nn. 7882/5904.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/11/2023), con atto stipulato il 29/11/2023 ai nn. 508443/88888/23 di repertorio, trascritto il 04/12/2023 a Udine ai nn. 30273/23365.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/11/2023), con atto stipulato il 29/11/2023 ai nn. 508443/88888/23 di repertorio, trascritto il 04/12/2023 a Udine ai nn. 30273/23365.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1972 fino al 15/09/1998), con atto stipulato il 18/04/1972 a firma di notaio B. Cevaro ai nn. 21074 di repertorio, trascritto il 17/05/1972 a Udine ai nn. 10499.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/1998 fino al 29/11/2023), con atto stipulato il 15/09/1998 ai nn. 34/1439 di repertorio, trascritto il 30/09/1998 a Udine ai nn. 21919/15786.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 15/09/1998 fino al 03/04/2018), con atto stipulato il 15/09/1998 ai nn. 34/1439 di repertorio, trascritto il 30/09/1998 a Udine ai nn. 21919/15786.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **907**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di una recinzione, presentata il 03/06/1974 con il n. 907 di protocollo, rilasciata il 15/06/1974 con il n. 907 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39)

Nulla osta per opere edilizie N. **1028**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di sopraelevazione di un fabbricato, presentata il 10/03/1975 con il n. 1028 di protocollo, rilasciata il 20/03/1975 con il n. 1028 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **278/C/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO*** rilasciata il 08/06/1990 con il n. 287/638 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - Di completamento, estensiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che è necessario installare un parapetto a chiusura della terrazza verso la copertura piana (anche per poter chiedere l'agibilità dell'immobile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio al piano terra è stato adibito a cucina. È stato realizzato un soppalco al di sopra del ripostiglio accessibile dal sub. 1. L'immobile non è dotato di agibilità. (normativa di riferimento: attuale normativa di riferimento)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di riduzione a conformità e richiesta di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di riduzione a conformità e richiesta agibilità: €3.600,00

Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio al piano terra è stato adibito a cucina, errata indirizzo e piano su visura catastale. (normativa di riferimento: attuale normativa vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accatastamento fabbricati: €900,00
- oneri catastali: €150,00

Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 19 Mapp. 39 sub. 2-3)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MANZANO VIA C. BATTISTI 1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MANZANO via C. Battisti 1, della superficie commerciale di **220,45** mq per la quota



di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

I beni oggetto di stima riguardano un fabbricato residenziale sito in via C. Battisti nel comune di Manzano. L'immobile è sito in un'area semi periferica del comune, ma dalla quale è comunque facilmente raggiungibile il centro del paese. L'accesso alla proprietà avviene dalla pubblica strada, la corte è dotata di un unico accesso carraio in comune con la parte di immobile di altra proprietà destinata a ufficio e magazzino/capannone industriale. Si segnalano alcune situazioni promiscue all'interno della corte, che risulta comune essendo l'immobile accostato ad un magazzino e capannone industriale non oggetto di esecuzione immobiliare, inizialmente facente parte di attività imprenditoriale di famiglia, pertanto non sono state iscritte servitù di passaggio all'interno della corte e per l'accesso ai ripostigli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 456,78 Euro, indirizzo catastale: via Piave n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO

Coerenze: della particella 39 da nord in senso orario: fg. 19 Mapp. 341, 43, 342,34 si specifica che l'indirizzo corretto è via Cesare Battisti n. 1

- foglio 19 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 940 Coerenze: della particella 39 da nord in senso orario: fg. 19 Mapp. 341, 43, 342,34

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Accesso da via C. Battisti



Vista da terrazzo piano primo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 palazzetto dello sport
 scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 280 m
 autobus distante 260 m
 autostrada distante 13,1 km
 tangenziale distante 9 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è così composto, al piano terra si trova una taverna con cucina separata, una centrale termica e un garage con accesso separato dalla corte inoltre sono presenti un ripostiglio e una cantina con soppalco accessibili dal sub. 1 di altra proprietà (lo scrivente ha valutato che è possibile aprire una porta di collegamento tra le due stanze. E' necessario però, fare una pratica edilizia, strutturale e catastale). Al piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna dalla corte comune, troviamo una terrazza parzialmente coperta da una tettoia a copertura dell'ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo è così disposto: ingresso e bagno a sinistra dell'ingresso si trovano una cucina abitabile con stufa a legna e un ampio soggiorno con caminetto mentre a destra dell'ingresso si accede al corridoio della zona notte sul quale si affacciano tre camere, non è presente una soffitta. La linda della copertura è in stato precario, presentando delle evidenti lesioni. All'interno dell'appartamento al piano primo sono presenti infiltrazioni dalla copertura. Gli infissi e gli impianti potrebbero risalire all'epoca dell'acquisto. Il sig. *** DATO OSCURATO*** comunica che la caldaia (situata nel sottoscala) serve solo per la produzione di acqua calda sanitaria e che per il riscaldamento degli ambienti vengono utilizzati caminetti, stufe elettriche e a legna, comunina inoltre che i termosifoni non sono funzionanti. Per una miglior comprensione si rimanda alle planimetrie con segnalate le difformità





Soggiorno



Camera da letto



Cucina



Camera da letto



Taverna



Cantina - accessibile da altra proprietà



CLASSE ENERGETICA:

[450.56 KWh/m²/anno]

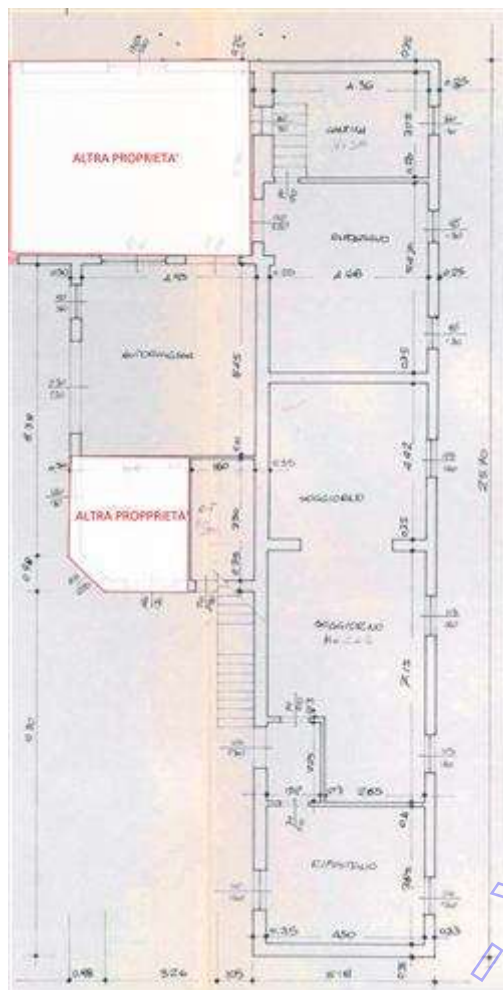
Certificazione APE N. 09119-2018-UD-APE-DEF registrata in data 29/03/2018

CONSISTENZA:

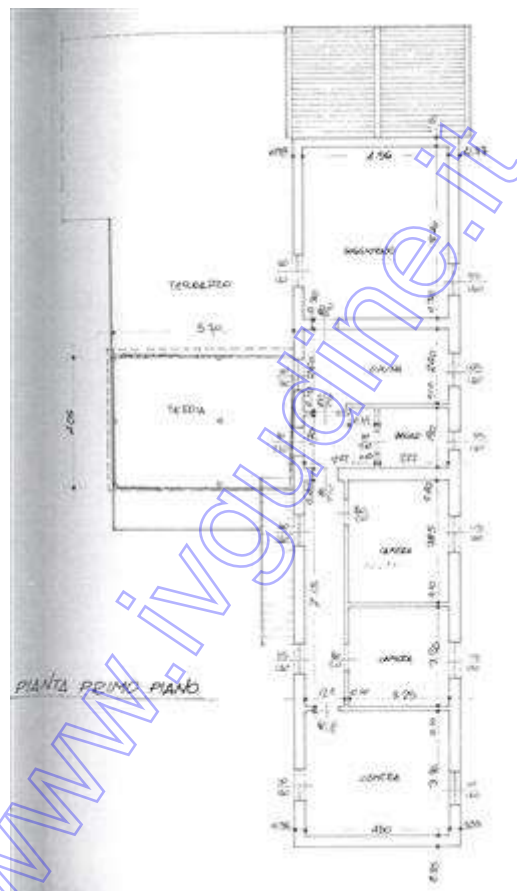
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	117,34	x	100 %	=	117,34
tettoia su terrazzo	23,09	x	20 %	=	4,62
terrazzo	68,68	x	25 %	=	17,17
taverna piano terra	85,42	x	50 %	=	42,71
ripostigli esterni	63,89	x	40 %	=	25,56
centrale termica	8,58	x	30 %	=	2,57
corte comune	209,58	x	5 %	=	10,48
Totale:	576,58				220,45





Piano terra



Piano primo

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 27,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 26, piano: T, intestato a **** DATO OSCURA1

Coerenze: della particella 39 da nord in senso orario: fg. 19 Mapp. 341, 43, 342,34
 si specifica che l'indirizzo corretto è via Cesare Battisti n. 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	30,90	x	50 %	=	15,45
Totale:	30,90				15,45

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: 20/09/2022
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/10/2022
Superfici principali e secondarie: 138
Superfici accessorie:
Prezzo: 92.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/10/2022
Superfici principali e secondarie: 270
Superfici accessorie: 28
Prezzo: 189.000,00 pari a 634,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari agenzia entrate (04/10/2022)
Domanda: indicazione prezzo medio di mercato per immobili simili
Valore minimo: 580,00
Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella rielaborazione della perizia si confermano i valori dei beni comparabili. Premesso che l'abitazione si trova in uno stato conservativo medio/buono, è stata applicata una svalutazione rispetto al prezzo medio di mercato ricavato dai beni comparabili, tenendo conto anche del valore minimo che il borsino Fiap consiglia sugli immobili da ristrutturare. La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati



per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	92.000,00	189.000,00
Consistenza	235,90	138,00	298,00
Data [mesi]	0	18,00	18,00
Prezzo unitario	-	666,67	634,23
accesso	2,00	5,00	4,00
impianti	2,00	3,00	3,00
stato di manutenzione	3,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	634,23	634,23
accesso	3 %	2.760,00	5.670,00
impianti	3 %	2.760,00	5.670,00
stato di manutenzione	4 %	3.680,00	7.560,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	92.000,00	189.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	62.090,94	-39.385,57
accesso	-8.280,00	-11.340,00
impianti	-2.760,00	-5.670,00
stato di manutenzione	0,00	0,00
Prezzo corretto	143.050,94	132.604,43

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **137.827,68**

Divergenza: 7,30% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	220,45	x	584,26	=	128.800,12
Valore superficie accessori:	15,45	x	584,26	=	9.026,82
					137.826,94

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.826,94****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.855,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Manzano

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	villa singola	220,45	15,45	137.826,94	114.855,78
				137.826,94 €	114.855,78 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
apertura foro di collegamento piano terra e installazione parapetto terrazzo (prezzo indicativo)	-11.000,00
	11.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non appaiono comodamente divisibili nella quota di 5/6 pignorate. Si ritiene pertanto più conveniente le vendita all'asta per l'interno.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.650,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.205,78
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 24.801,45
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:	€. 74.404,34

data 03/04/2024

il tecnico incaricato
Simone Feliciani

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

