



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG S.R.L. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Romanello

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA TEOBALDO CICONI 22/b

telefono: 04321720427

email: geomarcoromanello@gmail.com

PEC: marco.romanello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a PREMARIACCO via Manzano snc, della superficie commerciale di **669,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare di cui all'esecuzione è ricompreso all'interno di un fabbricato industriale/artigianale sito nella zona industriale del comune di Premariacco in via Manzano s.n.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 400 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 669, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/11/2014 Pratica n. UD0219633 in atti dal 03/11/2014 presentato il 03/11/2014 (n. 219633.i/2014)
Coerenze: Nord. part. 398, 105; Est part. 401; Sud part. 105; Ovest part. 399. Salvo se altri
- foglio 32 particella 400 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.730,00 Euro, indirizzo catastale: via Manzano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2016 Pratica n. UD0144216 in atti dal 10/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24174.1/2016)
servitù di passaggio pedonale e carroia (mediante ogni sorta di veicoli, per l'accesso ed il regresso) in favore del fabbricato part. 400 del fg, 32 ed a peso dello scoperto dell'unità immobiliare di cui al fg. 32 part. 105 sub 5.-

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	669,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.600,00
Data della valutazione:	07/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si segnala l'esistenza di un contratto di gestione e manutenzione di un impianto di produzione di energia alimentato a biomassa legnosa tra la *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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:

ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU', stipulata il 17/07/2008 a firma di Notaio Tania Andrioli ai nn. 68834/20672 di repertorio, trascritta il 05/08/2008 a Udine ai nn. 2286215635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU'.

Servitù di transito da esercitarsi nella forma più ampia e con qualsiasi mezzo, esclusa espressamente la sosta, a carico della part. 388 del fg. 32 e a favore, altresì, del mappale 105 del fg. 32.-

SERVITU' DI ACCESSO E UTILIZZO VASCA, stipulata il 17/07/2008 a firma di Notaio Tania Andrioli ai nn. 68834/20672 di repertorio, trascritta il 05/08/2008 a Udine ai nn. 22863/15636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU'.

Servitù per l'accesso e utilizzo della vasca antincendio a carico della part. 390 del fg. 32 ed a favore altresì, della part. 105 del fg. 32

SERVITU' DI PASSAGGIO, stipulata il 07/01/2016 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 1640/1292 di repertorio, trascritta il 29/01/2016 a Udine ai nn. 2222/17172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

Servitù di passaggio pedonale e carraio (mediante ogni sorta di veicoli, per l'accesso ed il regresso) in favore del fabbricato part. 400 del fg, 32 ed a peso dello scoperto dell'unità immobiliare di cui al fg. 32 part. 105 sub 5.-

non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 26/10/2016 a firma di Notaio Sioni Luca ai nn. 48003/18536 di repertorio, registrata il 27/10/2016 a Pordenone ai nn. 11372 serie 1T, iscritta il 27/10/2016 a Udine ai nn. 26438/4275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 640000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE PER EROGAZIONE A SALDO del 19/01/2017, ai nn. 1456/187, giusto atto rogito Notaio Sioni del 28.11.2016 rep. 48114/18631

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/10/2016 a firma di Notaio Sironi Luca ai nn. 48003/18536 di repertorio, iscritta il 27/10/2016 a udine ai nn. 26439/4276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 640000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/08/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA ai nn. 1833/9122 di repertorio, iscritta il 01/09/2022 a Udine ai nn. 24767/3709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 2182457,88.

Importo capitale: 1091228,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UDINE ai nn. 1517 di repertorio, trascritta il 30/05/2023 a UDINE ai nn. 13274/10375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' DI ACQUEDOTTO, stipulata il 23/10/1980 a firma di Notaio P.A. Amodio ai nn. 1330/579 e 1484 di repertorio, trascritta il 12/12/1980 a Udine ai nn. 26073/21351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI SERVITU'.

Servitù di elettrodotto in favore della cabina elettrica insistente sul mappale 116 sul fg. 32 attraverso le part. 116, 105 del fg. 32,-

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:

- tutte le superfici commerciali (sel) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici/catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura.
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti

indagini e analisi del sottosuolo.

- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi,
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- si precisa che tutti i beni mobili fissi o non attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non saranno oggetto della presente valutazione;
- Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali (S.E.L.) La consistenza immobiliare sono state calcolate attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni en 15733 (già uni 10750) e in alcuni casi quelli ritenuti idonei nel caso in specie. Si precisa inoltre che l'altezza interna ed esterna dell'immobile in questione non è stata rilevata per impossibilità tecnica.
- Si precisa che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge.
- le spese relative ad oneri professionali sono suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte del'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/01/2016), con atto stipulato il 07/01/2016 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 1640/1292 di repertorio, trascritto il 29/01/2016 a Udine ai nn. 2221/1716.

Servitù di passaggio pedonale e carraio (mediante ogni sorta di veicoli, per l'accesso ed il regresso)

in favore del fabbricato part. 400 del fg, 32 ed a peso dello scoperto dell'unità immobiliare di cui al fg. 32 part. 105 sub 5.-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/08/2014 fino al 07/01/2016), con atto stipulato il 04/08/2014 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 11/9 di repertorio, trascritto il 02/09/2014 a Udine ai nn. 18322/13926

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CE. 1365/78 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE AD USO DEPOSITO DI PRODOTTI FINITI, presentata il 21/03/1978, agibilità del 16/05/1989 con il n. 336/83 di protocollo.

ABITABILITA' - AGIBILITA' PER LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO DEPOSITO E ALLOGGIO DEL CUSTODE.-

SANATORIA N. CE/SAN - 266 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DELLA ZONA ADIBITA AD ALLOGGIO DEL CUSTODE IN DIFFORMITA' PER DIMENSIONI RIDOTTE AL PROGETTO.-, rilasciata il 22/11/1988 con il n. 6667/86 di protocollo

CENCESSIONE IN SANATORIA N. CE/SAN - 265, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE/ART. IN DIFFORMITA' ALLE DIMENSIONI DI PROGETTO, rilasciata il 22/11/1988 con il n. 6667/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. CE/3443, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO INDUSTRIALE, rilasciata il 30/07/1999 con il n. 4424 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. AUTORIZZAZIONE N. 680 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO A LABORATORIO E DEPOSITO MOBILI UFFICIO.-, rilasciata il 10/01/1994 con il n. 8560/93 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una parete divisoria all'interno del fabbricato che lo divide in due ampie zone. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i. , D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto e ripristino dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione di parete e conferimento alla discarica dei materiali di risulta: €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1bis Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PREMARIACCO VIA MANZANO SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a PREMARIACCO via Manzano snc, della superficie commerciale di **669,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il compendio immobiliare di cui all'esecuzione è ricompreso all'interno di un fabbricato industriale/artigianale sito nella zona industriale del comune di Premariacco in via Manzano s.n.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 400 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 669, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/11/2014 Pratica n. UD0219633 in atti dal 03/11/2014 presentato il 03/11/2014 (n. 219633.i/2014)
Coerenze: Nord. part. 398, 105; Est part. 401; Sud part. 105; Ovest part. 399. Salvo se altri
- foglio 32 particella 400 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.730,00 Euro, indirizzo catastale: via Manzano, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2016 Pratica n. UD0144216 in atti dal 10/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24174.1/2016)
servitù di passaggio pedonale e carroia (mediante ogni sorta di veicoli, per l'accesso ed il regresso) in favore del fabbricato part. 400 del fg. 32 ed a peso dello scoperto dell'unità immobiliare di cui al fg. 32 part. 105 sub 5.-

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2015.



fronte



fronte - particolare



fronte - particolare



vista accesso comune



vista accesso comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Visata satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui all'esecuzione è ricompreso all'interno di un complesso industriale/artigianale costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano unico fuori terra suddiviso al suo interno in più unità. L'unità così identificata è costituita da un unico vano suddiviso attualmente in due ampi spazi al cui interno troviamo un locale tecnico, una fossa per il deposito del ceppato ed una tramoggia, mentre nell'altro troviamo i vari macchinari per la produzione di energia. L'accesso è garantito per i mezzi pesanti attraverso un corridoio d'accesso alle varie unità interno al corpo di fabbrica, mentre per le persone si trova un accesso sulla facciata principale direttamente sullo spazio scoperto esterno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta battente realizzati in metallo

manto di copertura: realizzato in lamiera zincata

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato e lastre metalliche

pavimentazione interna: realizzata in cls liscio

portone di ingresso: scorrevole realizzato in metallo



Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controllo visivo

antincendio: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controllo visivo





vista interna - fossa



vista interna - locale tecnico



vista interna



vista interna



vista interna



vista interna

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
Fabbricato industriale/artigianale	669,00	x	100 %	=	669,00
Totale:	669,00				669,00



mappa catastale



elaborato planimetrico



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate anno 2023 - secondo semestre (01/06/2024)

Domanda: Comune di Premariacco - zona periferia/zona periferica - capannoni industriali

Valore minimo: 180,00

Valore massimo: 230,00

borsino immobiliare - 2024 (01/06/2024)

Domanda: comune di Premariacco - fabbricati produttivi

Valore minimo: 134,00

Valore massimo: 216,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value- FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.). Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità a destinazione Industriale/artigianale del Comune di PREMARIACCO (UD) (Borsino immobiliare FIAP, Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 200,00 per l'unità a destinazione Industriale/artigianale. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	669,00	x	200,00	=	133.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 133.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 133.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	capannone industriale	669,00	0,00	133.800,00	133.800,00
				133.800,00 €	133.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.800,00**

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: **€. 32.200,00**

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: **€. 96.600,00**

data 07/09/2024

il tecnico incaricato
Marco Romanello