



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gian Piero Beorchia

CF:BRGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: gianpiero.beorchia@gmail.com

PEC: gianpiero.beorchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato di abitazione al rustico.** a POCENIA VIA LEONARDO DA VINCI 12, frazione TORSA, della superficie commerciale di **214,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato al rustico con annessi accessori ed area di pertinenza , ubicati in località Torsa in Comune di Pocenia , recintato con accesso carraio diretto dalla via Leonardo da Vinci .

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

- foglio 1 particella 150 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 12 Piano T, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 04/02/2020 Pratica n. UD0012179 in atti dal 05/02/2020 AMPLIAMENTO
Coerenze: Il mappale 150 confina sul lato ovest con la via Leonardo da Vinci e sul lato nord con strada sterrata priva di mappale, sul lato est con la p.c. 152 e lato sud con piccolo affluente del fiume torsa e p.c.172.
Al Catasto terreni il mappale 150 è censito in Comune di Pocenia al fg.1 quale ente urbano di are 16.50.
- foglio 1 particella 150 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 12 , piano: Terra - primo., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 04/02/2020 Pratica n. UD0012179 in atti dal 05/02/2020
Coerenze: Il mappale 150 confina sul lato ovest con la via Leonardo da Vinci e sul lato nord con strada sterrata priva di mappale, sul lato est con la p.c. 152 e lato sud con piccolo affluente del fiume torsa e p.c.172.
Al Catasto terreni il mappale 150 è censito in Comune di Pocenia al fg.1 quale ente urbano di are 16.50.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	214,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.574,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.180,50
Data della valutazione:	07/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuato alla presenza di personale della Coveg risultava possessore dell'immobile l'esecutato e l'immobile risultava libero e non occupato da altri.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato in data 3 giugno 2024 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 04/06/2024 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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 26/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5655 di repertorio, iscritta il 12/08/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 23549/3535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: euro 16.0000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5655/1 di repertorio, iscritta il 12/08/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 23550/3536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: euro 19.0000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/02/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. rep.356 di repertorio, trascritta il 23/03/2023 a RR.II. UDINE ai nn. 5485/7057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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:

L'immobile è compreso nella fascia di rispetto del vincolo ex legge Galasso e per tanto all'assoggettamento automatico per legge del vincolo ambientale (art. 1 L. 431/85, trasfuso nell'art. 142 D.Lgs. 42/2004) rimane esculsa la parte edificata e perimetrata nel PRGC variante 34.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/07/2020), con atto stipulato il 28/07/2020 a firma di Notaio M.Bordon di Udine ai nn. rep.10164 di repertorio, trascritto il 10/08/2020 a RR.II. Udine ai nn. 12127/16918

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata (dal 29/07/2002 fino al 20/06/2006), con atto stipulato il 29/07/2002 a firma di Notaio G.Spanò di Latisana (UD) ai nn. Rep.49606 di repertorio, trascritto il 08/08/2002 a RR.II. Udine ai nn. 16957

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/06/2006 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 20/06/2006 a firma di Notaio F.Conte di Udine ai nn. rep.24910 di repertorio, trascritto il 19/07/2006 a RR.II. - UDINE ai nn. 15130/23273

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 30/01/2019 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 30/01/2019, registrato il 24/10/2019 a AGE - UDINE ai nn. 280040 vol.88888, trascritto il 30/10/2019 a RR.II. UDINE ai nn. 20731/28709.

Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in dta 10.08.2020 12126/16917.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 30/01/2019 fino al 28/07/2020), con atto stipulato il 30/01/2019, registrato il 24/10/2019 a AGE - UDINE ai nn. 280040 vol.88888, trascritto il 30/10/2019 a RR.II. UDINE ai nn. 20731/28709.

Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 10.08.2020 12126/16917.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **97/092**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Deposito temporaneo di materiale discavo., presentata il 23/07/1997 con il n. 3676 di protocollo, rilasciata il 08/08/1997 con il n. 97/092 di protocollo

Autorizzazione Ambientale N. **A99/014** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Spianamento di terreno di riporto., presentata il 04/05/1999 con il n. prot.2748 di protocollo, rilasciata il 22/06/1999 con il n. A99/014 Pratica n.99/050 di protocollo

Autorizzazione Ambientale N. **AMB00/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione dei mappali 150-151., presentata il 12/07/2000 con il n. n.4487 di protocollo, rilasciata il 02/08/2000 con il n. pratica n.2000/072 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **DIA n.prot. 5656/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione di un tratto di recinzione., presentata il 15/09/2000 con il n. 5656 di protocollo

Concessione Edilizia N. **C.E. 06/33** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tamponamento perimetrale di un vano accessorio . , presentata il 20/11/2006 con il n. 6981 di protocollo, rilasciata il 30/01/2007 con il n. 06/33 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CIL - Comunicazione di inizio lavori Attività Edilizia Libera. N. **Prot.n.3671 Comunicazione**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di veranda., presentata il 18/07/2011 con il n. 3671 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC ZONA OMOGENEA B . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone B3: riguardano zone con caratteristiche urbane non sufficientemente definite, localizzate in zone diverse, spesso connesse con strutture agricole.. L'immobile è compreso nella fascia di rispetto "Vincolo Galasso" e parte in zona B al 1985 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Immobile non praticabile in quanto allo stato grezzo, di cui i lavori sono stati iniziati in data ignota e ad oggi in stato di abbandono. 2) Stato di fatto non conforme con la pratica di ampliamento (ad oggi decaduta - C06-033). (normativa di riferimento: In ordine alla conformità edilizia si ritiene applicabile al caso in oggetto l'art.40-ter della L.R. 19/2009 - art.9 bis DPR 380/2001 - titoli abilitativi riferiti alla sua originaria edificazione . lr.19/2009 art.16 comma 1.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione della pratica decaduta (C06-033)

e diverso ampliamento del deposito con e diversa forometria dovrà essere predisposta la pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 50, co. 3, L.R. 19/2009 e s. m. e i., con il pagamento di oblazione oltre alla presentazione della S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) ai sensi dell'art.27 L.R.19/2009 - Inoltre dovrà essere predisposta la pratica di sanatoria strutturale con eventuale considerazione di abuso sotto il profilo antisismico. La sanatoria sotto l'aspetto di natura strutturale potrebbe comportare interventi di consolidamento non quantificabili in questa sede o la demolizione dell'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

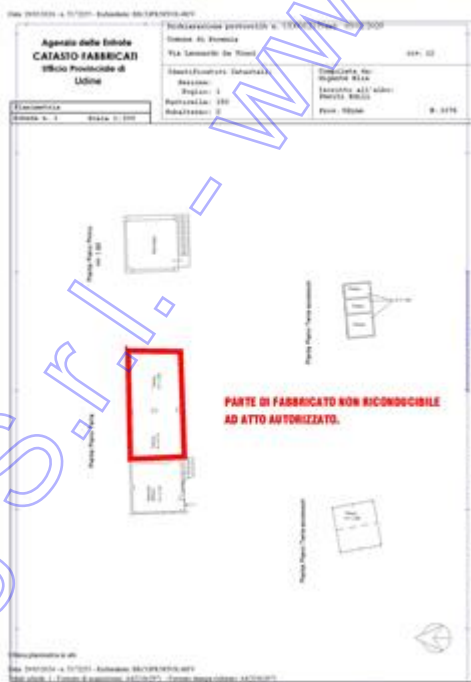
- Completamento e rinnovo pratica decaduta , diversa forometria delle facciate, realizzazione di corpo accessorio ad uso deposito e diversa distribuzione interna si prevede una pratica SCIA in sanatoria e SCA finale . Pratica edilizia e sanzioni .: €.6.500,00
- Pratica di sanatoria strutturale ed eventuale sanatoria dell'abuso sotto il profilo antisismico. Pratiche ed a forfait opere di consolidamento incluse.: €.12.000,00

Art.40-ter - LR 19/2009 - "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali." Per quanto possibile, sulla base degli elementi ricavati dalle pratiche edilizie, dal sopralluogo e da diversi confronti con l'ufficio tecnico comunale, si forniscono di seguito gli elementi in ordine ad ogni singolo abuso. Si precisa che relativamente alla sanatoria strutturale è stato considerato un importo a forfait per eventuali opere di ripristino essendo le stesse subordinate al calcolo delle strutture e pertanto non quantificabili allo stato attuale. Relativamente alle opere abusive riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui lo scrivente non è responsabile qualora la sanatoria/condono delle strutture non sia procedibile per carenze statiche. Pertanto tutti gli aspetti di natura strutturale che potrebbero comportare interventi di consolidamento non sono quantificabili in questa sede o in casi più estremi potrebbero comportare la demolizione dell'abuso con ripristino dello stato dei luoghi.



STATO AUTORIZZATO (DECADUTO) C06-033

STATO AUTORIZZATO (DECADUTO) C06-033



STATO NON RICONDUCEBILE AD ATTI AUTORIZZATI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuova pratica di accatastamento -Planimetria conforme allo stato di fatto ma non allo stato autorizzato. : €1.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN POCENIA VIA LEONARDO DA VINCI 12, FRAZIONE TORSA

FABBRICATO DI ABITAZIONE AL RUSTICO.

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato di abitazione al rustico. a POCENIA VIA LEONARDO DA VINCI 12, frazione TORSA, della superficie commerciale di **214,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato al rustico con annessi accessori ed area di pertinenza , ubicati in località Torsa in Comune di Pocenia , recintato con accesso carraio diretto dalla via Leonardo da Vinci .

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

- foglio 1 particella 150 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 12 Piano T, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 04/02/2020 Pratica n. UD0012179 in atti dal 05/02/2020 AMPLIAMENTO
Coerenze: Il mappale 150 confina sul lato ovest con la via Leonardo da Vinci e sul lato nord con strada sterrata priva di mappale, sul lato est con la p.c. 152 e lato sud con piccolo affluente del fiume torsa e p.c.172.
Al Catasto terreni il mappale 150 è censito in Comune di Pocenia al fg.1 quale ente urbano di are 16.50.
- foglio 1 particella 150 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 105 mq, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. 12 , piano: Terra - primo., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 04/02/2020 Pratica n. UD0012179 in atti dal 05/02/2020
Coerenze: Il mappale 150 confina sul lato ovest con la via Leonardo da Vinci e sul lato nord

con strada sterrata priva di mappale, sul lato est con la p.c. 152 e lato sud con piccolo affluente del fiume torsa e p.c.172.

Al Catasto terreni il mappale 150 è censito in Comune di Pocenia al fg.1 quale ente urbano di are 16.50.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



Prospetto nord.



Prospetto Ovest.



Prospetto Sud.



Tettoia .



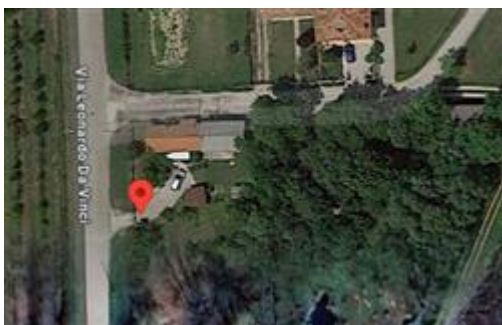
Ex Pollaio.



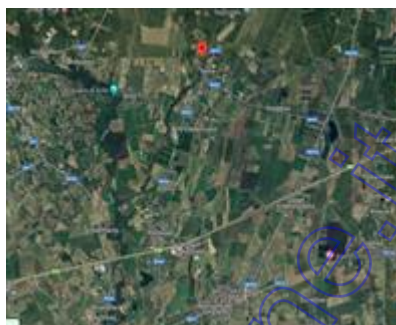
Prospetto deposito.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, 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.



Via di accesso.



Localizzazione.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato di modeste dimensioni ,allo stato grezzo ,insistente su un appezzamento di terreno completamente invaso da una vegetazione spontanea che denota una mancata manutenzione da diverso tempo. L'edificio è costituito da due corpi contermini fra loro. Il primo risalente - a quanto pare - ad epoche anteriori all'anno 1967 e si sviluppa sul solo piano terra, il secondo, di recente realizzazione costituito dal piano terra e dal primo piano. L'immobile, nel suo insieme, è privo di impiantistica fatta eccezione per la posa di alcune tubazioni allo stato prive di significato. Il corpo originario presenta una struttura in elevazione di mattoni e sassi con una veranda prospiciente l'area pertinenziale ed un manto di copertura in simil coppo peraltro in precario stato di manutenzione. All'interno lungo le pareti sono stati predisposti i montanti per la posa delle contropareti in cartongesso. La parte più recente, invece, è costituita da pareti in blocchi Leca e mattoni, i tamponamenti sono stati eseguiti in muratura in mattoni forati con diverse forometrie. Il solaio del primo piano è costituito da travi di legno rinforzato da una putrella in ferro fissata agli estremi a due colonne in c.c.a. inserite nelle pareti . Di tale struttura tuttavia nulla risulta agli atti . (rif. capitolo 8 Giudizi di conformità edilizia) . La copertura di tale corpo di fabbrica è in struttura lignea con manto in coppi. Come sopra già riferito e come osservabile dalle fotografarie allegate sono eloquenti a dimostrazione dello stato in cui si trova attualmente l'immobile che si ribadisce essere al completo stato grezzo con lavori di risanamento/ristrutturazione attualmente in stato di abbandono.

Il fondo su cui insiste l'edificio ha una forma rettangolare e presenta una superficie catastale mq.1650. Alla proprietà si accede direttamente da via Leonardo Da Vinci (civ.12) attraverso un accesso carraio dotato di cancello in ferro. La proprietà, per quanto è stato possibile osservare stante l'invadente vegetazione spontanea sembra recintata con pali e rete in precario stato di manutenzione.

Il fondo risulta essere pianeggiante e su di esso insistono due piccoli manufatti ex pollaio e tettoia fatiscenti. Sul terreno trovasi una vasca con l'acqua di risorgiva . A quanto pare il terreno sottostante è interessato dalla linea delle risorgive (si dice che a circa 150 cm si trovi l'acqua). Sul retro di una delle due tettoie c'è un bancale contenente alcune lastre di eternit che dovranno essere smaltite (rif.capitolo 9 - Valutazioni) L'immobile si trova in località Torsa di Pocenia a circa un paio di km. della località stessa.



Interni abitazione.



Interni abitazione.



Interni veranda.



Interni deposito.



Interni deposito.



Interni deposito.

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
Area scoperta	1.388,00	x	5 %	=	69,40
Abitazione sub.1	93,00	x	100 %	=	93,00

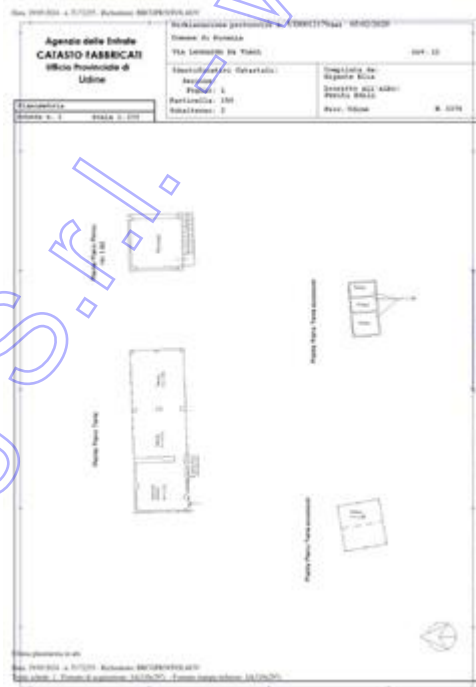
Deposito ,polloia e tettoia	105,00	x	50 %	=	52,50
Totale:	1.586,00				214,90



sub. 1



Scheda planimetrica



sub.2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/06/2024
 Fonte di informazione: Agenzia locale
 Descrizione: Rustico
 Indirizzo: Pocenia
 Superfici principali e secondarie: 405
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 100.000,00 pari a 246,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/06/2024
 Fonte di informazione: Agenzia locale
 Descrizione: Rustico
 Indirizzo: Muzzana del Turgnano
 Superfici principali e secondarie: 275
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 78.000,00 pari a 283,64 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 214,90 x 260,00 = **55.874,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.874,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.874,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 2^a semestre 2023), dall'Osservatorio del mercato immobiliare

per l'anno 2023, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

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;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di POCENIA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOL AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato di abitazione al rustico.	214,90	0,00	55.874,00	55.874,00
				55.874,00 €	55.874,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Smaltimento lastre Eternit .	-2.000,00
	2.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In ordine al corpo sopra descritto (fabbricati e accessori con area di pertinenza) si dichiara la non comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.574,00**

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 **€. 8.393,50**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 25.180,50

data 07/06/2024

il tecnico incaricato
Gian Piero Beorchia

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