



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Peresson

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CODROIPO VIA DELLA STAZIONE 41, frazione GORICIZZA, della superficie commerciale di **370,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una villa con corte ubicata sul fronte est di Via della Stazione n.41 in frazione di Goricizza del Comune di Codroipo.

Detta villa non risulta abitata.

L'abitazione si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo.

Il piano terra è composto da: ingresso, soggiorno con caminetto, pranzo, servizio, cucina, lavanderia e due ripostigli. L'accesso alla centrale termica avviene dall'esterno o quanto meno dalla veranda non presente negli atti autorizzativi trasmessi dal Comune di Codroipo.

Il piano primo è composto da: tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio a servizio della camera e terrazza.

Il secondo piano è adibito a soffitta e lo spazio della rampa di scale è delimitato da delle pareti vetrate, non presenti negli atti autorizzativi comunali.

I piani sono collegati dalle scale poste nella zona centrale dell'edificio.

Il tutto è rappresentato nella planimetria catastale, ad esclusione della veranda sulla centrale termica e della vetrata al secondo piano sul vano scale.

L'area esterna è costituita da verde ad esclusione di una piccola porzione pavimentata. La proprietà risulta recintata e comprende sia la particella 413 dove ricade l'abitazione che l'area della particella 412. L'accesso avviene attraverso un accesso carrabile ed uno pedonale.

Le principali finiture dell'abitazione sono:

pavimentazioni: prevalentemente in legno ad esclusione della cucina e di una parte dell'ingresso che presentano una pavimentazione del tipo alla veneziana e dei servizi e della lavanderia e ripostigli che sono in piastrelle; le soffitte sono al grezzo;

rivestimenti: prevalentemente con intonaco per interni tinteggiato sulle pareti ad eccezione delle usuali porzioni dei bagni e della cucina che presentano pareti parzialmente rivestite da piastrelle; una parte dell'ingresso pare in spatolato;

serramenti esterni: in legno e vetro tipo termophon con ante;

impianti: l'impianto elettrico è posto sottotraccia; il riscaldamento è del tipo termoventilato che durante il sopralluogo non era funzionante.

L'abitazione è un fabbricato elegante anche se, non essendo abitato, ha necessità di manutenzioni che, negli impianti potrebbero essere anche di tipo straordinario.

L'area verde è da manutentare con potature e sfalcio.

Sono da regolarizzare le opere edili difformi dalla planimetria catastale che rappresenta gli elaborati grafici presenti negli uffici comunali.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 413 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1,

consistenza 9,5 vani, rendita 613,29 Euro, indirizzo catastale: VIA CODROIPO N. 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 413: a nord con la 415, a est con la p.lla 416, a sud con la p.lla 412 e a ovest con la strada, denominata via della Stazione.

A.1 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 310, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 2,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 412: a nord con la p.lla 413, a est con la p.lla 416, a sud con la p.lla 411 e a ovest con la strada comunale denominata Via della Stazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	370,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 430.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.000,00
Data della valutazione:	25/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

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 attiva, stipulata il 30/01/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 2192/11519 di repertorio, iscritta il 30/01/2019 a UDINE ai nn. 310/2675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: euro 152.218,44.

Importo capitale: euro 76.109,22.

La formalità è riferita solamente a Bene in Comune di Codroipo fg. 26 p.lla 413.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1448 di repertorio, trascritta il 30/05/2023 a UDINE ai nn. 10378/13278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Codroipo fg. 26 p.lle 412 e 413

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 319 di repertorio, trascritta il 26/02/2021 a UDINE ai nn. 3533/4858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Codroipo fg. 26 p.lle 412 e 413

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:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2007), con atto stipulato il 23/04/2007 a firma di notaio VINCENZO CIROTA ai nn. 35546/10038 di repertorio, trascritto il 28/04/2007 a UDINE ai nn. 9333/14976.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Codroipo fg. 26 p.lle 412 e 413

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/01/1984 fino al 23/04/2007), con atto stipulato il 06/01/1984 a firma di notaio Pietro Udina ai nn. 53198/53203 di repertorio, trascritto il 27/01/1984 a UDINE ai nn. 2248/2481.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Codroipo fg. 26 p.lle 412 e 413

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Codroipo, lì 04.09.2023

Rif. Prot. n. 19880

OGGETTO: Certificato di commerciabilità ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 28.02.1985, n. 47.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E AMBIENTE

Vista la richiesta del geom. PERESSON Marco presentata in data 24.07.2023 con prot. n. 19880, relativamente agli immobili siti in Codroipo, Via Stazione n. 41, identificati al N.C.E.U. al Foglio n. 26 mappale n. 413;

Visti gli atti esistenti presso questo ufficio;

Visto l'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dall'art. 15, comma 1, della L. n. 183/2011;

Vista la circolare n. 5 datata 23.05.2012 del Ministero per la funzione pubblica e la semplificazione, in ordine all'ambito di applicazione dell'art. 40, comma 1, del D.P.R. n. 445/2000;

CERTIFICA

Che per l'immobile al Foglio n. 26 mappale n. 413 la ricerca d'archivio effettuata con i dati presentati ha indicato che sono qui depositate le seguenti pratiche:

Concessione Edilizia 1984/113, per "ristrutturazione fabbricato uso abitazione" rilasciata in data 31.05.1984;

Concessione Edilizia 1984/113V, per "opere di variante" rilasciata in data 21.03.1986;

Certificato di agibilità n. 1986/014 rilasciato in data 25.07.1986.

Si dichiara inoltre che per l'immobile sopra indicato al Foglio n. 26 mappale n. 413:

non sono stati adottati e non sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. 28.02.1985, n. 47 e s.m.i.

Si rilascia la presente, in carta resa legale, per gli usi consentiti dalla Legge. Ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/90, si comunica, inoltre che:

l'unità organizzativa preposta al procedimento è la sezione Edilizia Privata dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e ambiente;

il responsabile del procedimento amministrativo

il responsabile dell'istruttoria

Codroipo, lì 25.07.2023

Riferimento: Prot. 19881 del 24.07.2023

Oggetto: DPR 380/2001, art. 30, commi 2, 3 e 4. Certificato di destinazione urbanistica (ex L. 47/1985, art. 18). LR 19/2009, art. 34 – comma 1

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA DELL'AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Vista la richiesta presentata da PERESSON Marco in data 24.07.2023; Visto l'art. 30 del DPR 380/2001;

Visto l'art. 34 della LR 19/2009;

Fatta salva la corrispondenza e trasposizione tra la cartografia del PRGC e le mappe catastali;

CERTIFICA

che gli immobili sotto riportati, così come individuati nella planimetria catastale in dotazione all'ufficio, hanno secondo il Piano Regolatore Generale Comunale in vigore alla data odierna, le seguenti destinazioni urbanistiche:

PRGC VIGENTE

FOGLIO 26 MAPPALI 412 e 413 ZONA OMOGENEA B2 DESCRIZIONE ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INCIDENZA INTERO MAPPALE ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE 12, c. 2, lett. b) 12 bis

PRGC VARIANTE N.97 ADOTTATA IL 31-05-2022

dalla data di adozione della variante n. 97 al PRGC e sino all'entrata in vigore della stessa, trova applicazione il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 20 della LR 5/2007 e s.m.i. e art. 6 del "Regolamento di attuazione della Parte I^A Urbanistica, ai sensi della LR 5/2007". In detta variante gli immobili sotto riportati hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

FOGLIO 26 MAPPALI 412 e 413 ZONA OMOGENEA B2 DESCRIZIONE ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INCIDENZA INTERO MAPPALE ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE 12, c. 2, lett. b) 12 bis

gli immobili suddetti, per quanto attiene agli aspetti paesaggistici della PARTE STRATEGICA di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale, rientrano tra:

RETE ECOLOGICA A3) Ecotipi: Aree a scarsa connettività INCIDENZA INTERO MAPPALE ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE 33

Inoltre gli immobili suddetti risultano assoggettati ai seguenti vincoli normativi:

VINCOLO: ALLEVAMENTI ZOOTECNICI – DESCRIZIONE: Entro le fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici con capacità maggiore a 50 U.B.A. (solo con allevamento in attività). **INCIDENZA: INTERO MAPPALE**

VINCOLO: VINCOLO IDRAULICO – DESCRIZIONE: PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (G.U. n. 29 del 04.02.2022). Pericolosità idraulica: P1 MODERATA. Rischio idraulico: R2 MEDIO. **INCIDENZA: INTERO MAPPALE. ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE 20, c.12**

VINCOLO: MICROZONAZIONE SISMICA – DESCRIZIONE: (OCDPC 171/2014) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali: ZONA 2. **INCIDENZA: INTERO MAPPALE. ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE 20, c. 14**

VINCOLO: CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA – DESCRIZIONE: (OCDPC 171/2014) Immobili NON individuati come Strategici, Aree di Emergenza o interferenti con la viabilità per la gestione dell'emergenza, non sopraelevabili e soggetti ad interventi per ridurre o eliminare le interferenze. **INCIDENZA: INTERO MAPPALE. ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE 20, c. 15**

Il presente certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il certificato è riferito alle specifiche destinazioni di zona, sono fatte salve le altre ulteriori prescrizioni di carattere generale contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Quanto sopra fatta salva la vigente normativa Nazionale e Regionale in materia di urbanistica.

Gli immobili di cui trattasi non sono soggetti alle disposizioni della L 353/2000 in materia di incendi boschivi e non risultano gravati da usi civici ai sensi del DLGS 42/2004, art. 142 lett. h).

Si rilascia la presente in carta legale per gli usi consentiti dalla Legge.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **Concessione Edilizia 1984/113**, per lavori di per “ristrutturazione fabbricato uso abitazione”, rilasciata il 31/05/1984

N. **Concessione Edilizia 1984/113V**, per lavori di per “opere di variante”, rilasciata il 21/03/1986

N. **Certificato di agibilità n. 1986/014**, rilasciata il 25/07/1986, agibilità del 25/07/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una veranda che ingloba la ct al piano terra e vetrata interna al 2 piano ; si dovrebbe demolire e ripristinare lo stato autorizzativo o sanare le difformità se possibile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanare le opere difformi dalla planimetria catastale: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza della veranda al piano terra e pareti vetrate al 2 piano

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale difformità: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non si garantisce la funzionalità degli impianti in quanto datati all'epoca di ristrutturazione della casa 1986 e la casa non è abitata

BENI IN CODROIPO VIA DELLA STAZIONE 41, FRAZIONE GORICIZZA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CODROIPO VIA DELLA STAZIONE 41, frazione GORICIZZA, della superficie commerciale di **370,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villa con corte ubicata sul fronte est di Via della Stazione n.41 in frazione di Goricizza del Comune di Codroipo.

Detta villa non risulta abitata.

L'abitazione si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo.

Il piano terra è composto da: ingresso, soggiorno con caminetto, pranzo, servizio, cucina, lavanderia e due ripostigli. L'accesso alla centrale termica avviene dall'esterno o quanto meno dalla veranda non presente negli atti autorizzativi trasmessi dal Comune di Codroipo.

Il piano primo è composto da: tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio a servizio della camera e terrazza.

Il secondo piano è adibito a soffitta e lo spazio della rampa di scale è delimitato da delle pareti vetrate, non presenti negli atti autorizzativi comunali.

I piani sono collegati dalle scale poste nella zona centrale dell'edificio.

Il tutto è rappresentato nella planimetria catastale, ad esclusione della veranda sulla centrale termica e della vetrata al secondo piano sul vano scale.

L'area esterna è costituita da verde ad esclusione di una piccola porzione pavimentata. La proprietà risulta recintata e comprende sia la particella 413 dove ricade l'abitazione che l'area della particella 412. L'accesso avviene attraverso un accesso carrabile ed uno pedonale.

Le principali finiture dell'abitazione sono:

pavimentazioni: prevalentemente in legno ad esclusione della cucina e di una parte dell'ingresso che presentano una pavimentazione del tipo alla veneziana e dei servizi e della lavanderia e ripostigli che sono in piastrelle; le soffitte sono al grezzo;

rivestimenti: prevalentemente con intonaco per interni tinteggiato sulle pareti ad eccezione delle usuali porzioni dei bagni e della cucina che presentano pareti parzialmente rivestite da piastrelle; una parte dell'ingresso pare in spatolato;

serramenti esterni: in legno e vetro tipo termophon con ante;

impianti: l'impianto elettrico è posto sottotraccia; il riscaldamento è del tipo termoventilato che durante il sopralluogo non era funzionante.

L'abitazione è un fabbricato elegante anche se, non essendo abitato, ha necessità di manutenzioni che, negli impianti potrebbero essere anche di tipo straordinario.

L'area verde è da mantenere con potature e sfalcio.

Sono da regolarizzare le opere edili difformi dalla planimetria catastale che rappresenta gli elaborati grafici presenti negli uffici comunali.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 413 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 613,29 Euro, indirizzo catastale: VIA CODROIPO N. 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 413: a nord con la 415, a est con la p.lla 416, a sud con la p.lla 412 e a ovest con la strada, denominata via della Stazione.



cucina



soggiorno



camera



bagno



camera



soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



stralcio mappa catastale non in scala



Vista satellitare da Google Maps



Sovrapposizione catasto e vista satellitare da forMaps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





muro da manutentare



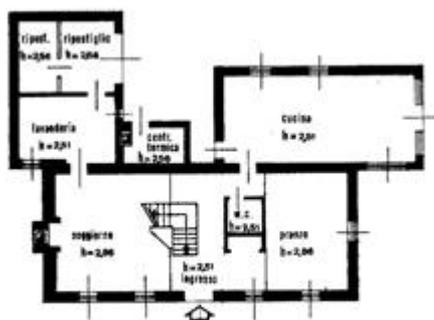
vista cortile

CONSISTENZA:

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

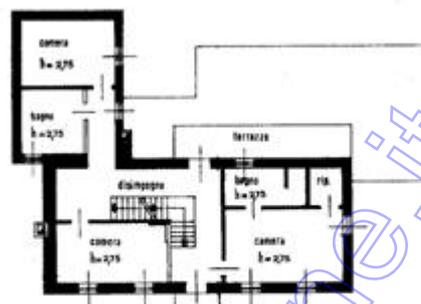
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE P.T.	166,00	x	100 %	=	166,00
ABITAZIONE P.1	122,00	x	100 %	=	122,00
TERRAZZE P. 1	14,00	x	25 %	=	3,50
SOFFITTA	122,00	x	50 %	=	61,00
CORTILE SCOPERTO	900,00	x	2 %	=	18,00
Totale:	1.324,00				370,50



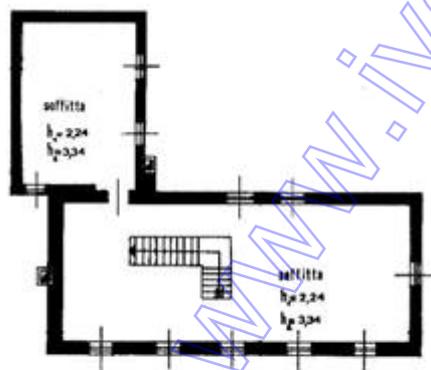
PIANTA PIANO TERRA

ABITAZIONE-PIANTA PIANO TERRA-PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA 1° PIANO

ABITAZIONE-PIANTA PIANO PRIMO-PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

ABITAZIONE-PIANTA PIANO SECONDO-PLANIMETRIA CATASTALE

ACCESSORI:

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 310, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 2,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 412: a nord con la p.lla 413, a est con la p.lla 416, a sud con la p.lla 411 e a ovest con la strada comunale denominata Via della Stazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	310,00	x	2 %	=	6,20
Totale:	310,00				6,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto al bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **440.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 440.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 440.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto al bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di CODROIPO, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	370,50	6,20	440.000,00	440.000,00
				440.000,00 €	440.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 430.000,00**

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: **€. 107.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori sono a carico dell'acquirente e saranno quantificate successivamente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni sono a carico dell'acquirente **€. 2.500,00**

e saranno quantificate successivamente. Riduzione per arrotondamento: **€. 320.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 25/01/2024

il tecnico incaricato
Marco Peresson

Coveg S.r.l. - WWW.VENDITAJUDIZIARIE.IT