



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

I SEZIONE CIVILE

3224/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

CONTRO:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

dott. Lorenzo MASSARELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 15/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

Per.ind.ed. Carlo Maria SALA

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE -

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VERTENZA:**

CORPO A FABBRICATO UNIFAMILIARE a TAVAGNACCO VIA ENRICO FERMI 17, della superficie commerciale di **158,35** mq per la quota di:

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

Il complesso immobiliare è rappresentato da una casa unifamiliare sviluppata su un piano fuori terra oltre a sottotetto (sub. **1**) e da un'autorimessa in corpo accessorio edificato per minima parte in aderenza a quello residenziale (sub. **2** identificato e descritto al Punto B). Vi è inoltre attinenza scoperta comune alle due entità immobiliari (parzialmente gravata da servitù di transito). Il tutto è sito in Via E. Fermi, nella frazione del Comune di Tavagnacco denominata Feletto Umberto.

Il compendio edilizio si colloca in una zona residenziale con prevalenza di fabbricati unifamiliari su uno o due piani; l'area non è distante dai principali servizi (uffici comunali, posta, farmacia, scuole, ecc.) è presente la fermata del trasporto urbano a qualche centinaio di metri.

I beni sono accessibili direttamente da Via E. Fermi dalla quale ci si immette in una strada sterrata costituita da servitù di transito sulla particella di interesse e sulle limitrofe particelle 278 e 279.

Identificazione catastale:

- foglio **30** particella **277** sub. **1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe 3, consistenza 7 vani, rendita **412,13** Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano T-1, intestato a:

1. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

2. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

3. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

Rispondente al Catasto Terreni al foglio **30** particella **277**, ENTE URBANO della superficie di 690 m²

Coerenze della particella 277 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 30 Mappali 280, 53, 278, 810, 809 e 329.

CORPO B AUTORIMESSA a TAVAGNACCO VIA ENRICO FERMI 17, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

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



Trattasi di autorimessa al piano terra, edificata sullo spigolo nord-est dell'abitazione identificata e descritta al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **30** particella **277** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **26 mq.**, rendita **64,45 Euro**, indirizzo catastale: **VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano T**, intestato a:

1. *** DATO OSCURATO***

6

Diritto di: Proprietà per 1/3

2. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

3. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

Rispondente al Catasto Terreni al foglio **30** particella **277**, ENTE URBANO della superficie di **690 m²**

Coerenze della particella **277** desunti dalla mappa catastale: **DA NORD IN SENSO ORARIO** Fg. **30** Mappali **280, 53, 278, 810, 809 e 329**.

Oltre alle **utilità comuni** identificate al

- foglio **30** particella **277** sub. **3** (catasto fabbricati), bene comune non censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.000,00
Data della valutazione:	30.05.2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, eseguito alla presenza del convenuto, l'edificio e le sue pertinenze erano occupate dal sig. *** DATO OSCURATO*** e del fratello convivente *** DATO OSCURATO***.

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tavagnacco, è emerso che nell'abitazione di interesse risulta residente il sig. *** DATO OSCURATO*** a far data dal 3/5/2006 e che si precisa è di stato civile libero; dalle medesime ricerche è emerso che la sig.ra *** DATO OSCURATO*** attualmente risiede nel medesimo comune alla Via Cavour 1 e che è stata residente nell'alloggio di interesse fino al 9/2/2017.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti ipotecari dalla **data della relazione notarile ventennale** redatta dall'avv. Margherita Gottardo Notaio in Udine il **18/10/2023**.



Dalle indagini esperite **non risultano in essere Fondi Patrimoniali** e/o altri gravami, se non quelli determinati dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale per divisione in forza di atto di citazione di data 23 dicembre 2023 Cron. 6138 Tribunale di Udine, trascritta a Udine in data 15 gennaio 2024 ai numeri 901/715.

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:

Si evidenzia che dall'atto di acquisto originario del terreno di data 12/02/1959 rep. 25642 a magistero del Notaio Bruno Privilegio trascritto in Udine in data 06.05.1959 ai nn° 4712/4385 il lato ovest del terreno è gravato da servitù di transito della larghezza di mt 4.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

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

NON SIAMO IN AMBITO CONDOMINIALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni desunte dalla **relazione notarile ventennale** redatta dall'avv. Margherita Gottardo notaio in Udine il **18/10/2023** e da successive indagini presso gli uffici RR.II.

È rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili sono pervenuti agli intestatari più sopra indicate e per le quote di proprietà indicate per i seguenti titoli:

Successione in morte di * DATO OSCURATO*****, apertasi in data **30 marzo 1923**, den. 423768 vol. 88888/23 presentata il giorno 11 ottobre 1923 all'Ufficio del Registro di Udine, trascritta a Udine in data 13 ottobre 2023 ai numeri 25347/19575, regolata dal testamento pubblico redatto dal notaio Riccardo Petrosso di Udine in data 8 giugno 2009, rep. 112 atti di ultima volontà, registrato con verbale di data 4 maggio 2023, repertorio 74874/21645 del notaio Riccardo Petrosso di Udine ivi registrato il giorno 22 maggio 2023, n. 9112, serie 1T, in favore di *** DATO OSCURATO***



*** DATO OSCURATO*** , per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, seguita da **accettazione espressa di eredità** da parte degli stessi trascritta ad Udine il giorno 24 maggio 2023 ai numeri 12732/9925.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 13/9/1991 al 27/10/1998)

Atto di compravendita autenticata in data 13 e 19 settembre 1991, repertori 16409-16486/885 del notaio Riccardo Petrosso di Udine, ivi trascritto il giorno 25 settembre 1991 ai numeri 20230/14893.

*** DATO OSCURATO*** per la quota ulteriore di 1/2 (dal 27/10/1998 al 30/3/2023)

Atto di compravendita di data 27 ottobre 1998 a rogito del notaio Riccardo Petrosso di Udine, rep. 39840 trascritto ad Udine in data 29 ottobre 1998 ai numeri 24549/17612, in forza del quale la metà di spettanza della *** DATO OSCURATO*** - in regime di separazione dei beni - sui subalterni 1 e 2, passava al s*** DATO OSCURATO*** in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 811 del 23.02.1959 per la costruzione di un fabbricato di abitazione; vi è **autorizzazione di abitabilità di data 28/12/1959**.

Concessione Edilizia n. 139 di data **27.10.1978** relativa all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione; la pratica è completa di dichiarazione di inizio lavori, relazione di calcolo per opere strutturali e inizio lavori comunicato al Genio Civile. Il Comune di Tavagnacco ha poi comunicato agli allora proprietari la scadenza dell'atto autorizzativo richiedendo il deposito della fine lavori e della richiesta di abitabilità, documentazione che non risulta depositata. **Risulta mancante del certificato di agibilità.**

Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. prot. 8064 del 22.06.1989 per la demolizione e ricostruzione del muro divisorio fra il portico ed il soggiorno; la pratica è completa di dichiarazione di fine lavori.

Autorizzazione edilizia n. prot. 9145 del 04.10.1991 per la costruzione di autorimessa adiacente al fabbricato di abitazione e modifiche interne e successiva **Autorizzazione edilizia di variante n. prot. 3796 del 03.05.1994**; la pratica è completa di fine lavori e collaudo statico. **Risulta mancante del certificato di agibilità.**

Autorizzazione edilizia n. prot. 20219 del 06.11.1997 eseguire lavori di manutenzione straordinaria: realizzazione di una veranda a chiusura del portico e bussola d'ingresso; la pratica è completa di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle informazioni acquisibili dal PRGC presente sul sito <https://eaglefvg.regione.fvg.it/>, il compendio edilizio è compreso in **Zona B2** (artt. 28/30 delle N.d.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- **1) Mancanza dei certificati di agibilità per la parte ampliata del corpo principale e dell'autorimessa;**



- 2) **scala esterna in ferro** che collega l'area scoperta pertinenziale al piano sottotetto **non autorizzata**;
- 3) **velux** realizzato in copertura.



- 4) **forometrie al piano sottotetto difformi dagli elaborati grafici di progetto**;
- 5) **forometria** nel solaio per raggiungere il piano sottotetto con scala a chiocciola;
- 6) **tettoia a sbalzo lato ingresso abitazione**.



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

Costi di regolarizzazione presunti e di cui ai punti che precedono:

- 1) Redazione di una Segnalazione Certificata di abitabilità con allegata la documentazione tecnica (collaudi statici, ecc.) **€ 6.000,00**
 - 2) Rimozione della scala non autorizzata, compreso il recupero dei materiali e/o loro smaltimento a discarica: **€ 1.000,00**
 - 3) Lo scrivente ritiene più economico provvedere alla chiusura della forometria. **€ 1.000,00**
- 4-5-6) Sopralluogo, rilievi, identificazione aspetti strutturali, redazione pratica di riduzione in conformità strutturale (per opere minori di cui al DPREG 19/03/2018 n° 066Pres), compresa di elaborati grafici e relazione tecnica e pratica urbanistica per la riduzione a conformità art. 16 bis L 19/2009 e s.m.i. **€ 4.000,00**

Sommano

€ 12.000,00

Tempi di regolarizzazione non definibili



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità

A seguito del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: non corretta rappresentazione grafica delle planimetrie in atti del catasto fabbricati e nello specifico mancano le forometrie del piano sottotetto. Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia

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

Costi di regolarizzazione presunti e di cui al punto che precede:

1) Redazione di nuova planimetria catastale mediante procedura DOCFA **€ 1.000,00**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'immobile risulta **conforme**

BENI IN TAVAGNACCO VIA E. FERMI 17

FABBRICATO UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO UNIFAMILIARE a TAVAGNACCO VIA ENRICO FERMI 17, della superficie commerciale di **158,35** mq per la quota di:

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

Il complesso immobiliare è rappresentato da una casa unifamiliare sviluppata su un piano fuori terra oltre a sottotetto (sub. **1**) e da un'autorimessa in corpo accessorio edificato per minima parte in aderenza a quello residenziale (sub. **2** identificato e descritto al Punto B). Vi è inoltre attinenza scoperta comune alle due entità immobiliari (parzialmente gravata da servitù di transito). Il tutto è sito in Via E. Fermi, nella frazione del Comune di Tavagnacco denominata Feletto Umberto.

Il compendio edilizio si colloca in una zona residenziale con prevalenza di fabbricati unifamiliari su uno o due piani; l'area non è distante dai principali servizi (uffici comunali, posta, farmacia, scuole, ecc.) e c'è la fermata del trasporto urbano a qualche centinaio di metri.

I beni sono accessibili direttamente da Via E. Fermi dalla quale ci si immette in una strada sterrata costituita da servitù di transito sulla particella di interesse e sulle limitrofe particelle 278 e 279.

Identificazione catastale:

- foglio **30** particella **277** sub. **1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe 3, consistenza 7 vani, rendita **412,13** Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano T-1, intestato a:

1. *** *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3



2. ***^D *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

3. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

Rispondente al Catasto Terreni al foglio 30 particella 277, ENTE URBANO della superficie di 690 m²

Coerenze della particella 277 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 30 Mappali 280, 53, 278, 810, 809 e 329.



Accesso da viabilità privata e portone carroia



Particolari prospetti



Particolari prospetti

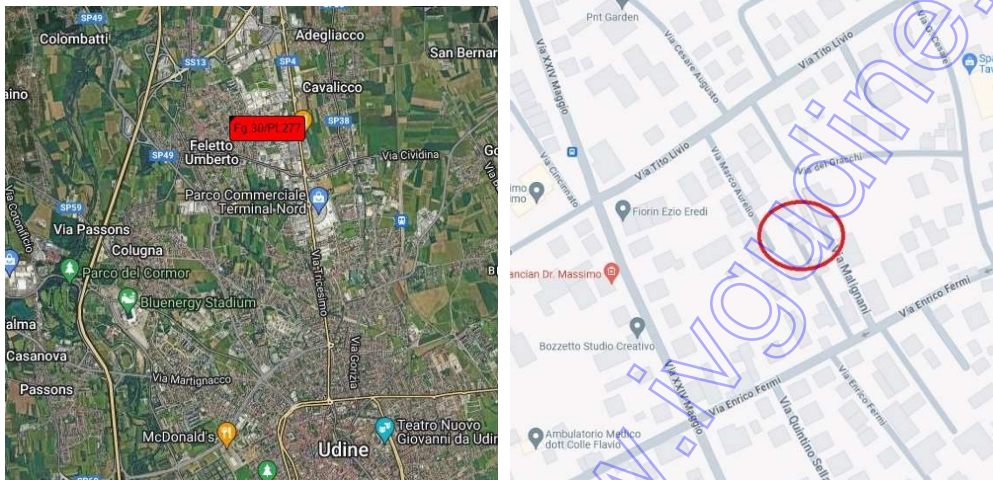


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale ed in un'area residenziale. I collegamenti viari sono buoni, il casello di Udine Nord dista meno di 2 km.

In prossimità del bene vi sono esercizi commerciali e servizi, la zona è servita da trasporto pubblico urbano.

Il traffico è locale e vi sono alcuni parcheggi su Via E. Fermi.



Vista aerea generale e stradale



Corografia e corografia 3D





Vista aerea di dettaglio e mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato residenziale, edificato originariamente alla fine degli anni cinquanta, si caratterizza per materiali e tecniche costruttive tipiche di tale epoca e di quelle dei successivi ampliamenti, costituite da strutture portanti in muratura mista, pilastature in cemento armato e travetti in calcestruzzo prefabbricati (copertura), tamponamenti in laterizio, solai di interpiano e di copertura in laterocemento, manto in coppi; i serramenti esterni del piano terra sono in legno con vetro semplice, doppio serramento in alluminio e oscuranti del tipo avvolgibile in materiale plastico.

Gli interni comprendono bussola di ingresso corridoio, cucina, soggiorno con veranda, ripostiglio, bagno e due camere da letto al piano terra, tre vani sottotetto al piano superiore che risulta collegata con scala a chiocciola posizionata in cucina.

Le finiture interne sono date da pavimentazioni in piastrelle per tutti i locali fatta eccezione per una camera che evidenzia rivestimento pavimentale in parquet e il piano sottotetto che ha pavimentazione in listoni di legno, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti fatta eccezioni per le porzioni piastrellate perimetrali del bagno e della cucina e per il soffitto del soggiorno che ha rivestimento in perline di legno, porte interne in legno.

L'alloggio è completo di impianto di riscaldamento alimentato a gas con caldaia posizionata nel sottotetto e corpi scaldanti del tipo tradizionali.



Cucina





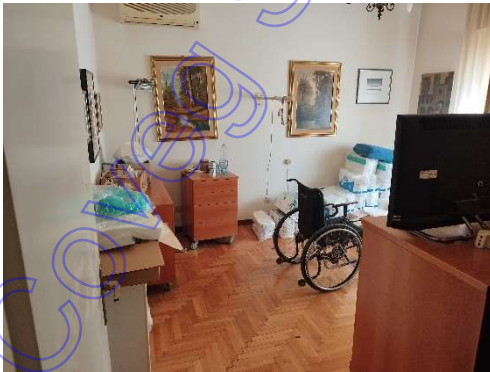
Soggiorno



Veranda e ripostiglio



Bagno e camera



Camera e sottotetto





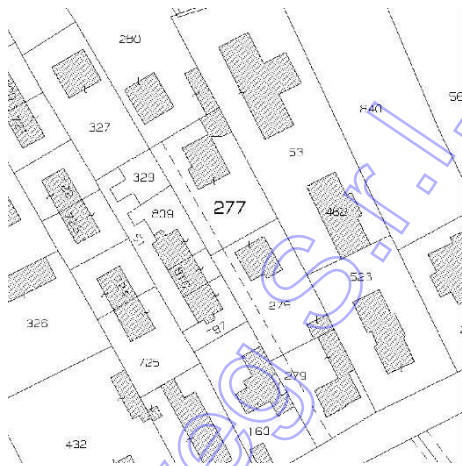
Sottotetto

CONSISTENZA:

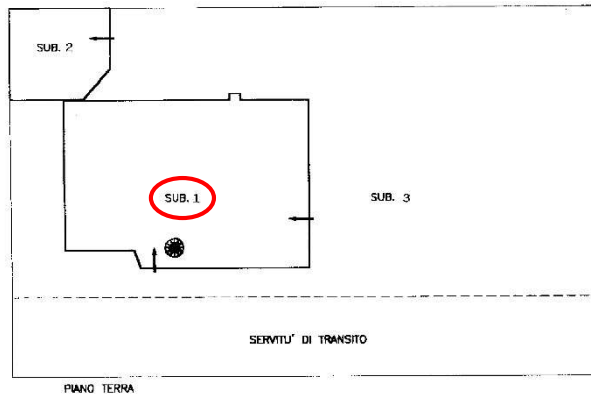
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	109,00	x	100 %	=	109,00
Veranda fronte soggiorno	16,00	x	50 %	=	8,00
Veranda ingresso	1,15	x	30 %	=	0,35
Sottotetto	82,00	x	50 %	=	41,00
Area pertinenziale	400,00	x	10%	=	40,00
Totale:	608,15				198,35

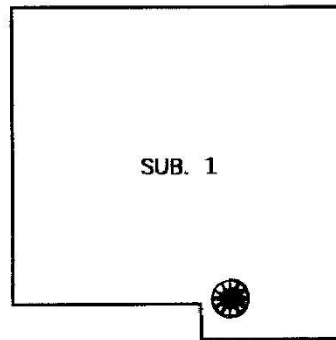


Stralcio estratto di mappa



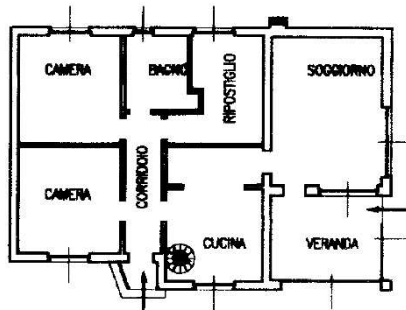
Stralcio elaborato planimetrico (Piano terra)





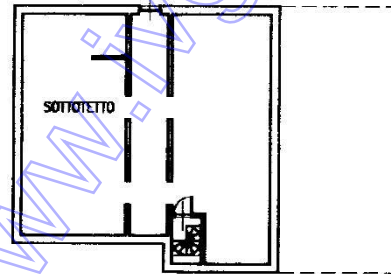
PIANO SOTTOTETTO

Stralcio elaborato planimetrico (Piano primo)



PIANTA PIANO TERRA H 2.82

Stralcio planimetria catastale - Piano Terra



PIANTA SOTTOTETTO H 1.60 media

Stralcio planimetria catastale - Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso di specie chi scrive ritiene di applicare per tutti i beni immobiliari oggetto di valutazione il metodo del confronto di mercato (Linee guida ABI aprile 2022 Requisito R.3.4) che secondo gli I.V.S. è conosciuto come "Market Comparison Approach" che è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, desunti dalla pubblicità immobiliare e la richiesta opportunamente scontata del 15% e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;



- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati

In allegato lo sviluppo del calcolo di valutazione effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 193.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per adeguamenti urbanistici e catastali vedi cap. 8.1 e 8.2	€ 13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato del bene in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà): € 180.000,00

BENI IN TAVAGNACCO VIA FERMI 17

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

AUTORIMESSA a TAVAGNACCO VIA ENRICO FERMI 17, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di autorimessa al piano terra, edificata sullo spigolo nord-est dell'abitazione identificata e descritta al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **30** particella **277** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **26** mq., rendita **64,45** Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI n. 17 Piano T, intestato a:

1. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

2. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3

3. *** DATO OSCURATO***

Diritto di: Proprietà per 1/3



Rispondente al Catasto Terreni al foglio **30** particella **277**, ENTE URBANO della superficie di 690 m²

Coerenze della particella 277 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 30 Mappali 280, 53, 278, 810, 809 e 329.

Oltre alle **utilità comuni** identificate al

- foglio **30** particella **277** sub. **3** (catasto fabbricati), bene comune non censibile



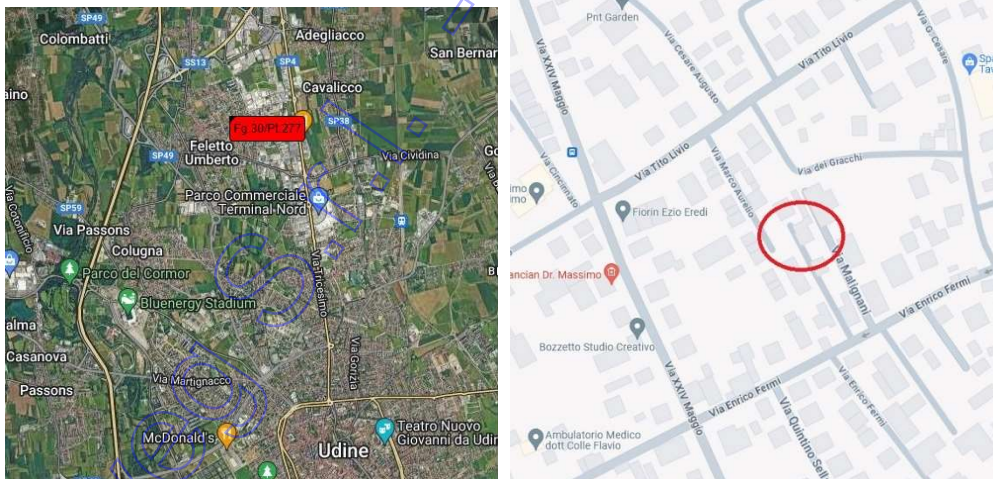
Vialetto di ingresso e prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale ed in un'area residenziale. I collegamenti viari sono buoni, il casello di Udine Nord dista meno di 2 km.

In prossimità del bene vi sono esercizi commerciali e servizi, la zona è servita da trasporto pubblico urbano.

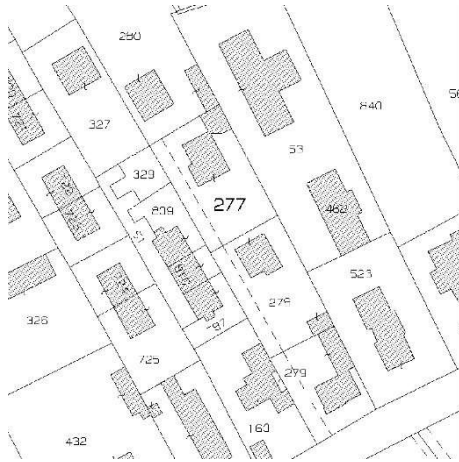
Il traffico è locale e vi sono alcuni parcheggi su Via E. Fermi.



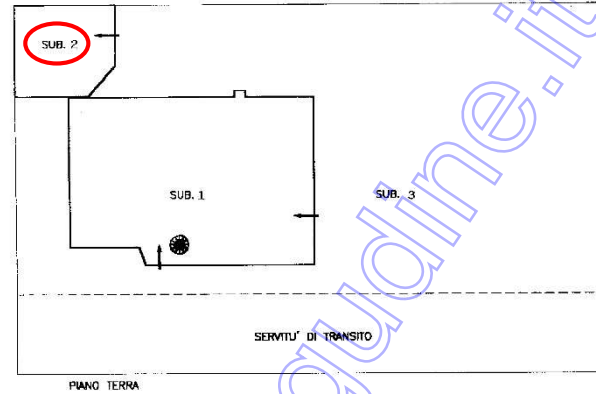
Vista aerea generale e stradale



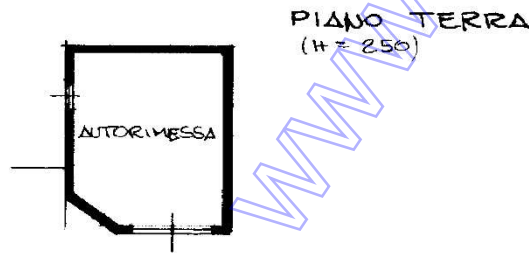
Totale:	28,00	28,00
----------------	--------------	--------------



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico (Piano terra)



Stralcio planimetria catastale - Piano Primo

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Si specifica che la valorizzazione del Corpo B è inglobato nel corpo A

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).-

La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI maggio 2011 appendice A.1.5).- Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Gonars, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine - Ufficio Tavolare, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Tavagnacco, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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;

9.1. VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato unifamiliare				
B	Autorimessa				
				193.000,00 €	193.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerate le quote di proprietà dei singoli comunisti, si ritiene che il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche (vedi cap.8.1): € 12.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi cap.8.2): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 180.000,00

Udine 30 maggio 2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo M. SALA

