



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

287/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

I.V.G. COVEG srl - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Elisa Tosone

CF:TSNLSE75R43L483Z

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 60

telefono: 0432234646

email: eli.tosone@gmail.com

PEC: elisa.tosone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione singola** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Gorizia 38, frazione Villanova, della superficie commerciale di **235,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia si colloca nella frazione di Villanova di San Daniele del Friuli, un piccolo centro abitato posizionato ai piedi delle colline friulane.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone che si affaccia su via Gorizia, strada secondaria del paese e successivamente mediante l'attraversamento di altre proprietà dalle quali si accede alla proprietà dell'esecutato con porzione della corte esclusiva del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 56 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 288,49 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia n. 30, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord confina con il mapp. 569, ad est con il mapp. 59, a sud con i mappali 55-57-58 e ad ovest con il mapp. 53.

B **Corte di pertinenza** a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Gorizia 38, frazione Villanova, della superficie commerciale di **391,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre appezzamenti di modesta dimensione posizionati all'interno della corte in cui insiste il fabbricato descritto al precedente punto. Nel particolare la porzione a nord del mapp. 59 è annesso all'area di pertinenza recintata dell'abitazione di cui al mapp. 56, la porzione centrale è libera per il passaggio e la restante superficie unitamente ai mapp.li 58 e 66 sono lasciati liberi e non recintati e utilizzati per posteggio auto o deposito materiali. Sul mapp. 58 è presente una struttura in lamiera ad uso deposito non autorizzata e per la quale si prescrive la rimozione, come riportato nel capitolo "Giudizi di conformità".

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 58 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Semin. Arbor. 1, superficie 100, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord mapp. 56, a Est mapp. 59 e 66, a Sud mapp. 606, a Ovest mapp. 57
- foglio 33 particella 59 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Area Fab DM, superficie 260, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord mapp. 61, a Est mapp. 65, a Sud. mapp. 66, a Ovest mapp. 56 e 58 con diritto all'accessorio num. 71 del foglio 33

- foglio 33 particella 66 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Semin Arbor. 1, superficie 21, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord mapp. 59, a Est mapp. 65, a Sud. mapp. 606, a Ovest mapp. 58.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	626,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.204,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Data della valutazione:	11/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili risultano al momento del sopralluogo nella disponibilità degli esecutati; dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine non sono emersi contratti di locazione registrati relativi al compendio edilizio in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che i mappali 56 e 59 del fg. 33 sono gravati di diritto di passaggio a favore della particella distinta al mapp. 53 di altra proprietà.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Diritto di abitazione

Dalla lettura del Certificato Notarile in atti, non è emersa l'esistenza di alcun diritto di abitazione avente ad oggetto il compendio immobiliare oggetto di procedura.

Fondo patrimoniale

Dalle verifiche effettuate non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto il compendio immobiliare oggetto di procedura.

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 volontaria, stipulata il 22/05/2008 a firma di Notaio Mareschi di San Daniele del Friuli ai nn. 97470/31915 di repertorio, iscritta il 04/06/2008 a Udine ai nn. 15658/2620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese e 10 giorni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 12/11/2022 a firma di UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3484 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a Udine ai nn. 35644/26404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

Pignoramento, stipulata il 18/04/2024 a firma di UNEP Tribunale di Udine ai nn. 1243 di repertorio, trascritta il 29/05/2024 a Udine ai nn. 13416/10486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario, per i beni siti in Comune di San Daniele del Friuli fg. 33 mapp. 58-29-66-53 (ente urbano)

A seguito di dichiarazione di rinuncia parziale alla procedura da parte del creditore procedente, con Ordinanza del Giudice delle esecuzioni di data 22.10.2024 viene estinta la procedura e richiesta la cancellazione del citato pignoramento **limitatamente al bene distinto al fg. 33 mapp. 53 ente urbano.**

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:

Dalla disamina del Certificato ventennale redatto dal Notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano di Corleone del 18.01.2023 e successive verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 31.03.2023, si **confirma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.**

Si tiene a precisare che l'intestazione catastale dei terreni distinti al fg. 33 mapp. 58-59-66 non corrisponde agli attuali eseguiti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/03/2000 a firma di Notaio Mareschi di San Daniele del Friuli ai nn. 69724 di repertorio, trascritto il 11/04/2000 a Udine ai nn. 9654/7088

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria (dal 01/10/1996 fino al 10/04/2000), registrato il 11/03/1997 a Udine ai nn. vol. 1430

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di opere edili N. **397**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato di abitazione , rilasciata il 16/12/1980 con il n. 6308 di protocollo

Concessione per l'esecuzione di opere edili N. **352**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 29/10/1982 con il n. 9256 di protocollo.

E successiva proroga rilasciata il 13.12.1985

Concessione per l'esecuzione di opere edili N. **366**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 20/12/1985 con il n. 14984 di protocollo

Concessione per l'esecuzione di opere edili N. **373**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, distribuzione interna primo piano, rilasciata il 24/10/1986 con il n. 12339 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **D/2004/427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 31/12/2004 con il n. 29866/511 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone Bo borghi rurali di antica formazione; limite di ambito normativo e vincolo rispetto dei corsi d'acqua di cui al D,L. 42/2004.. Il titolo è riferito solamente al mappali 56-59-66

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone Eo agricola intensiva di pertinenza dei borghi; limite di ambito normativo e vincolo rispetto dei corsi d'acqua di cui al D,L. 42/2004.. Il titolo è riferito solamente al mappale 58

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

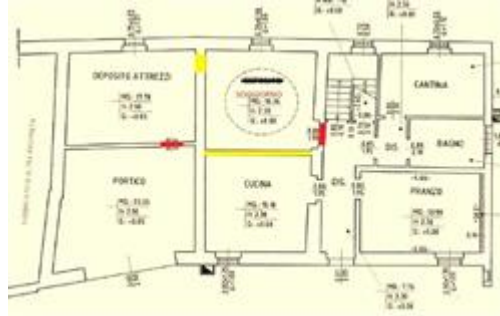
Sono state rilevate le seguenti difformità: premettendo che la pratica edilizia DIA del 2004 non è mai stata portata a termine, le difformità rispetto a quest'ultima che andranno regolarizzate consistono in modifiche intere dei divisori e di posizionamento delle porte limitatamente al piano terra del fabbricato. Al primo piano non sono state riscontrate difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Cila in sanatoria al fine di regolarizzare le difformità descritte rispetto alla DIA/2004/427 mai completata e conclusa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito CILA in sanatoria compreso rilievo e oblazione : €2.000,00



Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di struttura in lamiera ad uso deposito. L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione struttura lamiera: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 58

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne così come descritte al paragrafo delle difformità edilizie oltre ad una diversa destinazione d'uso del primo piano.

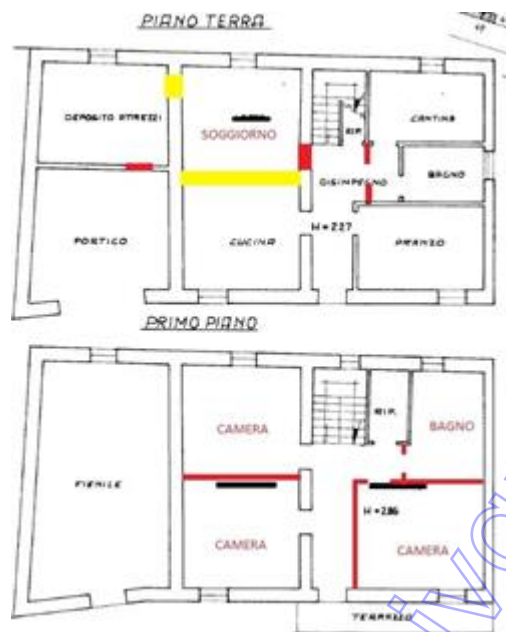
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale con procedura docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione variazione catastale compreso rilievo e diritti catastali: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a al mappale 56



Difformità catastali rilevate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata consegna della votura catastale limitatamente agli immobili distinti al fg. 33 mapp. 58-59-66.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione voltura catastale: € 200,00

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA GORIZIA 38, FRAZIONE VILLANOVA

ABITAZIONE SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione singola a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Gorizia 38, frazione Villanova, della superficie commerciale di **235,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia si colloca nella frazione di Villanova di San Daniele del Friuli, un piccolo centro abitato posizionato ai piedi delle colline friulane.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portone che si affaccia su via Gorizia, strada

secondaria del paese e successivamente mediante l'attraversamento di altre proprietà dalle quali si accede alla proprietà dell'esecutato con porzione della corte esclusiva del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 56 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 288,49 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia n. 30, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

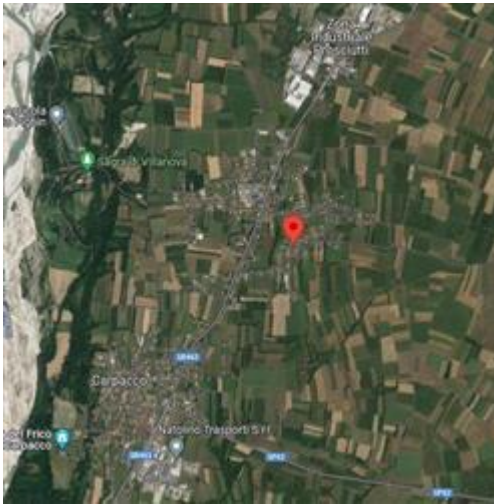
Coerenze: a nord confina con il mapp. 569, ad est con il mapp. 59, a sud con i mappali 55-57-58 e ad ovest con il mapp. 53.



violetto di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Daniele del Friuli). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Veduta generale da google maps



Veduta dettaglio da google maps



Stralcio sovrapposizione mappa con For maps



Stralcio estratto di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, del quale non è nota l'epoca di costruzione, è stato ristrutturato con adeguamento sismico nei primi anni '80 successivamente agli eventi sismici che hanno interessato il territorio friulano; nel 2004 è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria per i quali si sono riscontrate delle difformità che saranno descritte nel capitolo 'Giudizi di conformità'.

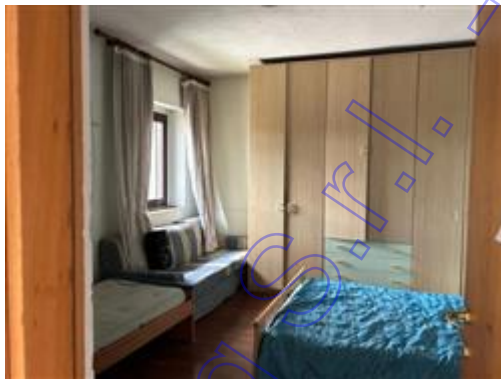
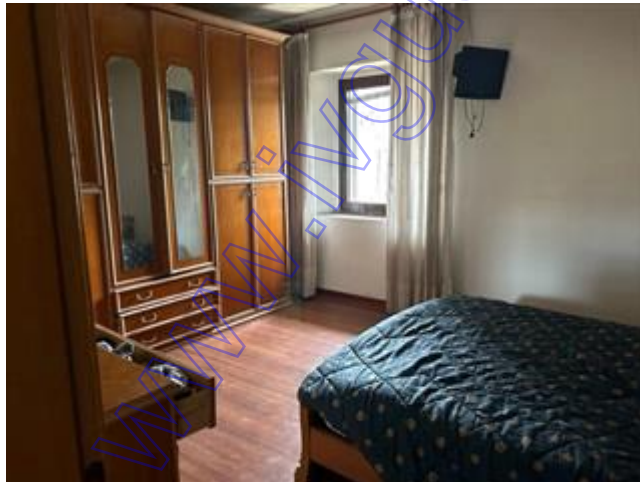
L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra; ha struttura portante in mattoni e sassi successivamente rafforzata con strutture in cemento armato, solaio di piano e di copertura in laterocemento. L'unità residenziale si compone al piano terra da un vano cucina-soggiorno collegata ad un vano deposito, una stanza, un bagno e cantina; il primo piano è composto da tre camere e un ampio bagno.

Dall'esterno fronte la corte si accede ad un vano deposito (ex stalla) dal quale a mezzo scala in legno si può accedere al primo piano a destinazione fienile e deposito.

Le caratteristiche delle finiture sono: intonaco e tinteggiatura per i muri esterni ed interni ad eccezione delle pareti perimetrali dei bagni che evidenziano rivestimenti in piastrelle, serramenti esterni in pvc alcuni dotati di scuretti, pavimentazioni in piastrelle ed in prefinito di legno.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento ed è riscaldata solamente da stufe a legna; l'acqua calda sanitaria è prodotto con boiler elettrici.

Non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti.



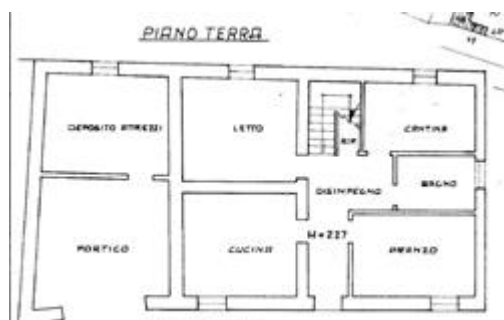
CONSISTENZA:

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

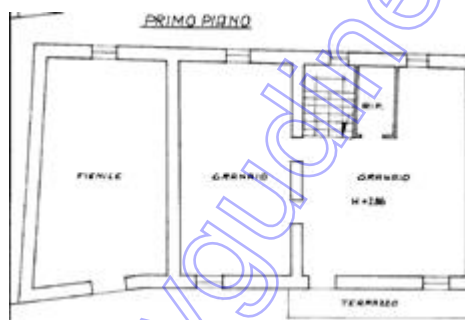
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione - piano terra	99,20	x	100 %	=	99,20
Abitazione - piano primo	94,00	x	100 %	=	94,00

Terrazza	7,50	x	25 %	=	1,88
Deposito - piano terra	51,00	x	35 %	=	17,85
Fienile - primo piano	51,00	x	25 %	=	12,75
Area scoperta	200,00	x	5 %	=	10,00
Totale:	502,70				235,68



Stralcio planimetria catastale agli atti - Piano terra



Stralcio planimetria catastale agli atti - Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 253

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 367,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 342,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in oggetto si è ritenuto di applicare per i beni di questo lotto il metodo del confronto di mercato (Linee guida Abi) che secondo gli I.V.S. è conosciuto come "Market Comparison Approach" (MCA), 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 valutazione e un insieme di beni di confronto simili, desunti dalla pubblicità immobiliare o dalle compravendite avvenute al massimo negli ultimi anni ricadenti nello stesso segmento di mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	93.000,00	74.000,00
Consistenza	235,68	253,00	216,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	367,59	342,59
Manutenzione	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	342,59	342,59
Manutenzione		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		93.000,00	74.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-5.933,70	6.742,22
Manutenzione		0,00	0,00
Prezzo corretto		87.066,30	80.742,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.904,26**
 Divergenza: 7,26% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,68 x 356,01 = **83.904,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.904,44**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.904,44**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA GORIZIA 38, FRAZIONE VILLANOVA

CORTE DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO B

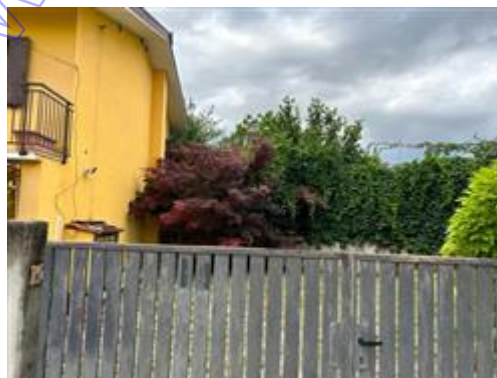
Corte di pertinenza a SAN DANIELE DEL FRIULI Via Gorizia 38, frazione Villanova, della superficie commerciale di **391,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre appezzamenti di modesta dimensione posizionati all'interno della corte in cui insiste il fabbricato descritto al precedente punto. Nel particolare la porzione a nord del mapp. 59 è annesso all'area di pertinenza recintata dell'abitazione di cui al mapp. 56, la porzione centrale è libera per il passaggio e la restante superficie unitamente ai mapp.li 58 e 66 sono lasciati liberi e non recintati e utilizzati per posteggio auto o deposito materiali. Sul mapp. 58 è presente una struttura in lamiera ad uso deposito non autorizzata e per la quale si prescrive la rimozione, come riportato nel capitolo "Giudizi di conformità".

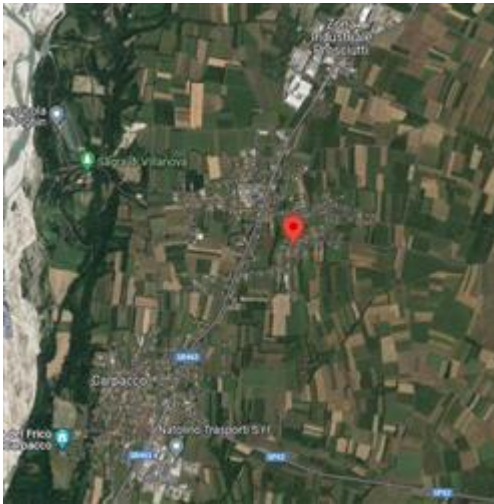
Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 58 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Semin. Arbor. 1, superficie 100, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord mapp. 56, a Est mapp. 59 e 66, a Sud mapp. 606, a Ovest mapp. 57
- foglio 33 particella 59 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Area Fab DM, superficie 260, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord mapp. 61, a Est mapp. 65, a Sud. mapp. 66, a Ovest mapp. 56 e 58 con diritto all'accessorio num. 71 del foglio 33
- foglio 33 particella 66 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Semin Arbor. 1, superficie 21, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord mapp. 59, a Est mapp. 65, a Sud. mapp. 606, a Ovest mapp. 58.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Daniele del Friuli). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Veduta generale da google maps



Veduta dettaglio da google maps



Stralcio sovrapposizione mappa con For maps



Stralcio estratto di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno-corte	110,00	x	100 %	=	110,00
Terreno-corte	260,00	x	100 %	=	260,00
Terreno-corte	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	391,00				391,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 4.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 4.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale, è di determinare il valore commerciale dei beni da porre come prezzo a base d'asta. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1.nota 3.1) ed il "Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa" (IV Edizione), viene definito come segue:

“ Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione ”

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1.nota 6.11) ed il "Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa" (IV Edizione), viene definito come segue:

“ Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile e lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione delle situazioni nella quale ha luogo il trasferimento ”

Le fonti di informazioni consultate sono: Agenzia delle Entrate di Udine-Ufficio Territoriale, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, Ufficio tecnico Comune di San Daniele del Friuli, Osservatorio Immobiliare O.M.I., Borsino Immobiliare FIAIP ed indagini di mercato.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori, si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, art. 2.

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento

degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono si frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

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	Abitazione singola	235,68	0,00	83.904,44	83.904,44
B	Corte di pertinenza	391,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				87.904,44 €	87.904,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.700,00

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

€ 84.204,44

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:	€. 21.051,11
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 153,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00

data 11/11/2024

il tecnico incaricato
geom. Elisa Tosone

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