



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIAN PIERO BEORCHIA

CF: BRCGPR58T03L483V

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 103/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa di civile abitazione accostata. a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Aquileia 54, della superficie commerciale di **188,64** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ed annesse pertinenze coperte e scoperte, ubicato in via Aquileia n.54, ossia in una zona semicentrale sud della Città di Cervignano del Friuli in prossimità del Cimitero comunale. La realtà immobiliare di che trattasi ha una forma in pianta a "T" e si sviluppa su due piani fuori terra . Al piano terra ci sono vani di servizio (ripostigli, portici e cantina) mentre il primo piano è adibito alla residenza. Infatti, detta residenza si sostanzia in un appartamento costituito da tre camere da letto, una cucina due servizi igienici, il soggiorno ed il vano d'ingresso. Da quest'ultimo si accede ad una terrazza che si affaccia sul giardino pertinenziale piantumato con alberi anche di tipo ornamentale e con una minima superficie adibita ad orto.

L'accesso alla proprietà avviene mediante servitù di transito insistente sulla particella catastale 537/6 ; tale servitù include anche il passaggio delle reti tecnologiche con relativi contatori posti all'ingresso della servitù dalla pubblica via. In relazione alla servitù si rimanda a quanto specificato al punto 8 della presente relazione (conformità in atti).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di piano primo max ml.2.75 - min.ml. 2.44 .Identificazione catastale:

- C.C. Cervignano del Friuli particella edificiale 537/1 foglio 19 P.M. ---- partita tavolare PTweb.714 c.t.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Cervignano del Friuli particella edificiale 537/21 foglio 19 P.M. ----- partita tavolare PTweb 488 ct.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 537/1; 537/21 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n.54, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17.08.2009 pratica n.UD0290208.

Coerenze: Confini dei mappali nn.537/1 e 537/21 : 537/6, 537/18, 537/16,435/1537/9, 537/2.

Al Catasto Terreni i mappali sopraindicati sono censiti in Comune Censuario di Cervignano del Friuli/A al fg.19 quali enti urbani di mq. 600 riferiti al mappale 537/1 e di mq.131 riferiti al mappale 537/21.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.196,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.647,45
Data della valutazione:	19/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo effettuato alla presenza di personale della Coveg risultavano possessori dell'immobile il signor *** DATO OSCURATO*** Dal Certificato di Stato di Famiglia risulta altresì che in via Aquileia n.54 barrato 1 risiede anche *** DATO OSCURATO***

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risultano contratti di locazione attivi relativi all'immobile oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 05/04/2023 presso l'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle sottoriportate.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2004 a firma di Notaio T.Andrioli sede Palmanova G.N. rep.50153/13064 di repertorio, intavolata il 30/09/2004 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma FVG G.N. 30.09.2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: euro 288.000,00.

Importo capitale: euro 144.000,00.

Si segnala la trasposizione dalla PT 41 del C.C. di Cervignano del Friuli con GT.3431/2020 data 01.12.2020 di cui alla PT web.488 ct.1° e GT 1633/2021 data 14.06.2021 PT web 714 ct.1° con stesso GT si annota la simultaneità dell'ipoteca elevando la PT web488 quale P.Principale e la PT web 714 quale P.Accessoria

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2010 a firma di Giudice di Pace - Cervignano del Friuli. G.N. RG 71/2010 - Cron.390/2010. di repertorio, intavolata il 18/10/2011 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma

FVG G.N. 2259/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Cervignano del Friuli RG 71/2010 cron.390/2010 notificato il 10.06.2010 reso esecutivo 23.07.2010..

Importo ipoteca: euro 6.000,00.

Importo capitale: euro 786,27.

Durata ipoteca: Stato dell'ipoteca : Prenotata.

Con GN 1633/2021 Si annota la simultaneità dell'ipoteca elevando la PT web488 quale P.Principale e la PT web 714 quale P.Accessoria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE G.N. cron.1333/2021 di repertorio, intavolata il 14/06/2021 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma FVG. G.N. 1633/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in Comune di Cervignano del Friuli/A Fg.19 pc 537/1 (Catasto terreni)

pignoramento, stipulata il 27/04/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE G.N. cron.1846 di repertorio, intavolata il 06/07/2022 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma FVG. G.N. 1540/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in Comune di Cervignano del Friuli/A Fg.19 pc 537/21 (Catasto terreni)

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:

Si segnalano :

1) Piano di frazionamento di cui al foglio di notifica n.22936 e 23778 di cui al GT 527/2005 di data 30.03.2005 con il quale si frazione la pc. 537/6 nelle pp.cc. 537/6 e 537/21.

2) Atto di precisazione di vendita immobiliare Notaio Tania Andrioli - Palmanova di data 25 e 27 ottobre 2005 rep.58654-58697/15227 intavolato in data 13.12.2005 GN. 2258/2005 con i quale si escorpora la pc 537/21 trasportandola nella PT 6992 ct.1° di Cervignano del Friuli ed intestandola a *** DATO OSCURATO***

3) In base agli atti giacenti sub.GG.TT. 1558/04 (1°atto di vendita) - 2258/05 (Atto di precisazione) con G.T. 1712/2009 intavolato in data14.08.2009 si intavola il diritto di proprietà della PT 6992 ct.1° dal nome d *** DATO OSCURATO*** con 1/2 ciascuno. (il tutto in riferimento al bene immobile che si identifica al fg.19/A pc 537/21 la quale verrà ri-trasportata nella PT 41 ct.4° del C.C. di Cervignano del Friuli)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 06/08/2004), con atto stipulato il 06/08/2004 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova G.N. rep.50152/13063 di

repertorio, intavolato il 30/09/2004 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma FVG G.N. 1558/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 06/08/2004), con atto stipulato il 06/08/2004 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova G.N. rep.50152/13063 di repertorio, intavolato il 30/09/2004 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma FVG G.N. 1558/2004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita e Certificato di eredità. (fino al 06/08/2004), con atto stipulato il 16/06/1981 a firma di Notaio R. Pirolo - Cervignano del Friuli G.N. rep.46694 di repertorio, intavolato il 14/07/1981 a Ufficio Tavolare Regione Autonoma FVG G.N. 781

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione . N. **Licenza di Costruzione n.737**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento della casa di abitazione di fabbricato ad uso di abitazione., rilasciata il 07/05/1958 con il n. prot.04758 di protocollo, agibilità del 12/12/1959 con il n. n.505 prot.10964 di protocollo.

Si desume da dichiarazione nell'atto di provenienza che l'immobile originale è stato edificato con data anteriore al 01.09.1967, in quanto dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico competente non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile in questione, essendo l'immobile oggetto di pratica di ampliamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRGC - ZONA B1 ammessi interventi edilizi diretti - compreso nella fascia cimiteriale.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le superfici individuate sono inedificabili. Sono consentite unicamente opere connesse alla funzione cimiteriale. Sono consentite altresì opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

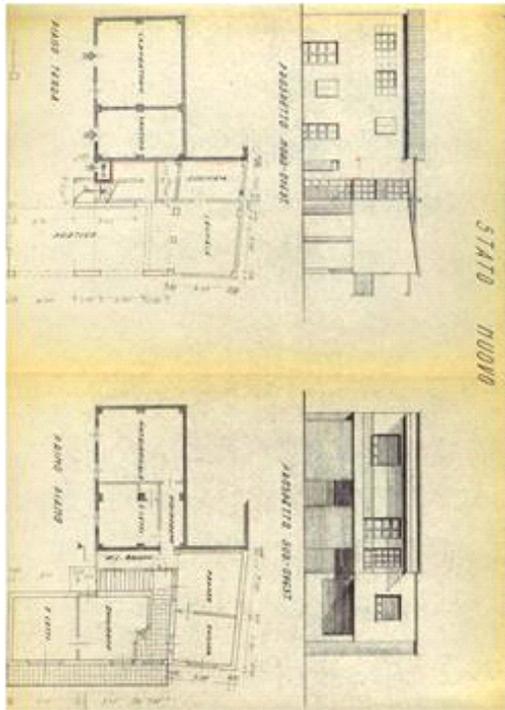
Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto con quanto approvato con Lic.di costruzione n.737/1958 e lo stato di fatto si rileva che la porta al primo piano che da nella terrazza ha dimensioni diverse ed è posizionata diversamente, che la finestra del soggiorno è spostata verso il lato nord, che le pareti di divisione tra l'ingresso ed il soggiorno e tra il soggiorno e la stanza attigua hanno conformazioni e posizioni diverse, che è stato realizzato un piccolo disimpegno ed un bagno nelle stanze pranzo e cucina. Inoltre al piano terra vi sono due finestre nel lato ovest non previste, il portico è stato chiuso mediante un tramezzo ed è stata eliminata la parete della vecchia liscivaia. (normativa di riferimento: L.19/2009 art.16 bis - art.51)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L.r.19/2009 art.16 bis sanatoria tardiva e art.51

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica CILA art.16 bis (opere interne e manutenzione straordinaria) art.51 modifica di facciata e sanzione.: €3.500,00



Stato autorizzato



Difformità

CRITICITÀ: ALTA

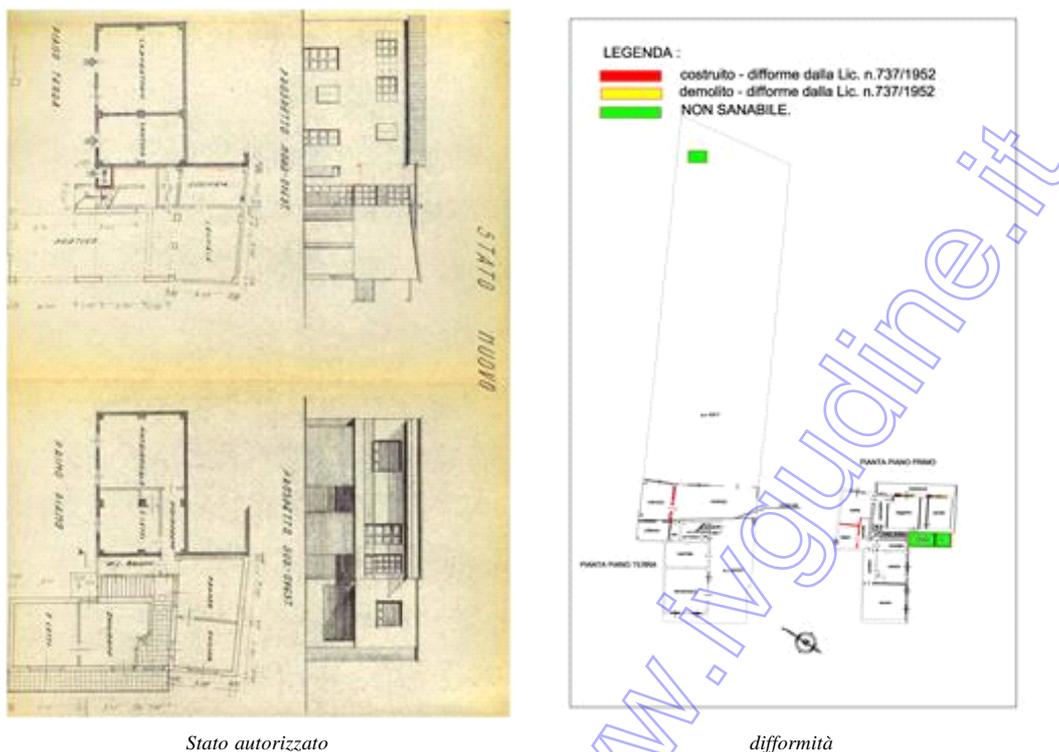
Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzioni prive di autorizzazione e non previste nella Lic.n.737/1952. Capanno attrezzi da giardino nella corte ed al piano primo realizzazione di terrazzo verandato e murato con stanza e wc . (normativa di riferimento: PRGC - ART.27.4 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione di strutture non sanabili: €8.000,00

Coveg S.r.l.



Stato autorizzato

diffinità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde nè allo stato di fatto ne allo stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuova planimetria catastale.: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi abusi edilizi nel paragrafo conformità edilizia.

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la mancanza dell'intavolazione della servitù di passaggio dalla pubblica via (via Aquileia) in quanto fondo intercluso. La servitù in questione risulta a peso del mappale 537/6 fg.19/A C.C. Cervignano del Friuli ed a favore dei mappali 537/21 e 537/1 (stesso foglio e comune) come previsto dal piano tavolare di servitù e frazionamento di data 23.02.2005 intavolato con GN 527/2005 in data 31.03.2005. Si specifica che nell'atto di precisazione di data 25 e 27/10/2005 rep.58654-58697 notaio T.Andrioli , viene unicamente indicato il piano di frazionamento e non la servitù ivi compresa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Atto di servitù e relativa intavolazione con attuale proprietario.: €5.000,00

Si precisa che il mappale(537/6) sul quale costituire formalmente la servitù è attualmente di proprietà

della *** DATO OSCURATO*** la quale ha acquistato tale immobile con atto di compravendita in data 31.03.2021 rep.277/240 Notaio G.Guglielmucci di Gorizia intavolato in data 13.04.2021 GN 1002/2021 dal potere di *** DATO OSCURATO*** il quale aveva acquistato il medesimo immobile *** DATO OSCURATO*** con atto di compravendita in data 18.09.2018 rep.86003/32673 Notaio T.Andrioli di Palmanova intavolato in data 25.09.2018 GT.1725/2018.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di certificato energetico.: €550,00

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 54

CASA DI CIVILE ABITAZIONE ACCOSTATA.

DI CUI AL PUNTO A

Casa di civile abitazione accostata. a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Aquileia 54, della superficie commerciale di **188,64** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ed annesse pertinenze coperte e scoperte, ubicato in via Aquileia n.54, ossia in una zona semicentrale sud della Città di Cervignano del Friuli in prossimità del Cimitero comunale. La realtà immobiliare di che trattasi ha una forma in pianta a "T" e si sviluppa su due piani fuori terra . Al piano terra ci sono vani di servizio (ripostigli, portici e cantina) mentre il primo piano è adibito alla residenza. Infatti, detta residenza si sostanzia in un appartamento costituito da tre camere da letto, una cucina due servizi igienici, il soggiorno ed il vano d'ingresso. Da quest'ultimo si accede ad una terrazza che si affaccia sul giardino pertinenziale piantumato con alberi anche di tipo ornamentale e con una minima superficie adibita ad orto.

L'accesso alla proprietà avviene mediante servitù di transito insistente sulla particella catastale 537/6 ; tale servitù include anche il passaggio delle reti tecnologiche con relativi contatori posti all'ingresso della servitù dalla pubblica via. In relazione alla servitù si rimanda a quanto specificato al punto 8 della presente relazione (conformità in atti).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di piano primo max ml.2.75 - min.ml. 2.44 .Identificazione catastale:

- C.C. Cervignano del Friuli particella edificiale 537/1 foglio 19 P.M. ---- partita tavolare PTweb.714 c.t.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Cervignano del Friuli particella edificiale 537/21 foglio 19 P.M. ----- partita tavolare PTweb 488 ct.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 537/1; 537/21 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n.54, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17.08.2009 pratica n.UD0290208.
Coerenze: Confini dei mappali nn.537/1 e 537/21 : 537/6, 537/18, 537/16,435/1537/9, 537/2.
Al Catasto Terreni i mappali sopraindicati sono censiti in Comune Censuario di Cervignano

del Friuli/A al fg.19 quali enti urbani di mq. 600 riferiti al mappale 537/1 e di mq.131 riferiti al mappale 537/21.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Localizzazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il grado di finiture dell'alloggio è di tipo medio e comprende pavimentazioni in parte rivestite con piastrelle di ceramica, in parte con parquet, in parte in pvc. I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in pvc di recente generazione, alcuni con scuretti ed altri no. Le murature sono intoncate e tinteggiate, l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a gas collocata nel portico al piano terra ed elementi radianti in tutte le stanze. L'impianto elettrico è dotato di salvavita. Il piano terra presenta dei locali sostanzialmente allo stato grezzo, privi di finiture. Il giardino pertinenziale ha una forma in pianta trapezoidale alquanto allungata e, come sopra anticipato, si presenta curato e ben tenuto.



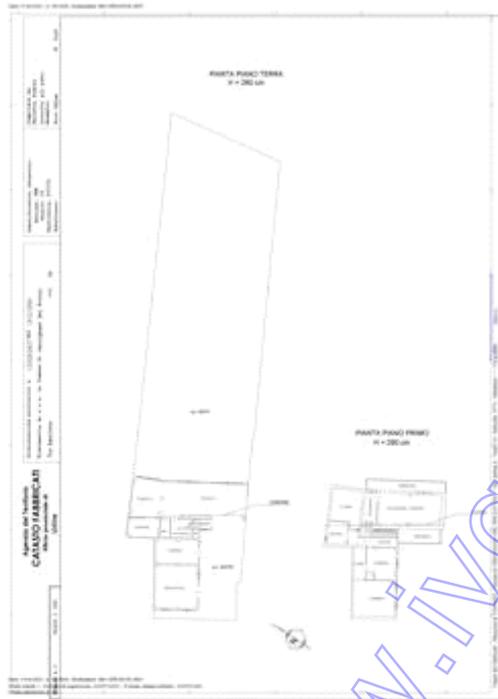


CONSISTENZA:

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 : area scoperta pc 537/21	67,52	x	5 %	=	3,38
Piano terra area scoperta pc 537/1	539,00	x	5 %	=	26,95
Piano terra Portici retro	60,98	x	20 %	=	12,20
Piano terra : cantina, legnaia e sottoscala	32,96	x	20 %	=	6,59
Piano terra : n.2 ripostigli , wc e ingresso	34,47	x	20 %	=	6,89
Piano primo : terrazza	12,05	x	20 %	=	2,41
Zona giorno e zona notte	130,22	x	100 %	=	130,22
Totale:	877,20				188,64



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: 03/04/2023
Fonte di informazione: Agenzie locali del settore.
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Cervignano del Friuli, via Aquileia
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 826,09 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 180.500,00 pari a 784,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/04/2023
Fonte di informazione: Agenzie locali del settore.
Descrizione: Casa accostata

Indirizzo: Cervignano del Friuli , via Mercato

Superfici principali e secondarie: 315

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 527,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGE (03/04/2023)

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.200,00

FIAIP 2022 (03/04/2023)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,64 x 700,00 = **132.046,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 132.046,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 132.046,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione è stata effettuata sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", e quindi tenendo conto dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi. Tuttavia, Non essendo riuscito a reperire atti di compravendita, così detti comparabili, relativamente ad immobili facenti parte del medesimo segmento immobiliare di quelli oggetto d'esame, lo scrivente si è dovuto avvalere – gioco forza – sia degli annunci pubblicitari di immobili situati nella zona in cui si trova la realtà oggetto d'esame sia dei dati statistici forniti dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate e dai Borsini Immobiliari. Ovviamente, i dati reperiti sono stati opportunamente adeguati alla realtà in questione tenendo in debita considerazione lo stato e grado di manutenzione della stessa nonché tutti quegli elementi, intrinseci ed estrinseci, atti a pilotare la determinazione della stima medesima, quali, ad esempio:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- le difformità edilizio-urbanistiche (abusi edilizi);
- la disposizione interna dei locali;
- il grado di finitura;
- gli aspetti ancor più tecnici riguardanti le norme afferenti al risparmio energetico, l'insonorizzazione ecc. ecc;
- la zona in cui la realtà ricade, sia sotto il profilo urbanistico che dei servizi;
- il difficile momento che il mercato immobiliare sta attualmente attraversando in ordine alla tipologia dei beni in argomento;
- le recenti disposizioni di legge emanate in ordine alla certificazione degli impianti tecnologici.

Infine, i valori ed i prezzi a cui il sottoscritto ha fatto riferimento, sono stati poi "calati" nella realtà del mondo immobiliare mettendo a confronto le proprie convinzioni con quelle di professionisti

operanti nell'ambito dell'edilizia, il che ha confermato la correttezza del lavoro svolto con particolare riferimento alla valutazione attribuita alla realtà di che trattasi.

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 Ufficio Tavolare Regionale di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di CERVIGNANO DEL FRIULI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI 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
	Casa di civile				
A	abitazione accostata.	188,64	0,00	132.046,60	132.046,60
				132.046,60 €	132.046,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.196,60**

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: **€ 28.549,15**

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: **€ 85.647,45**

data 19/04/2023

il tecnico incaricato
GIAN PIERO BEORCHIA

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