



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.sa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

I.V.G. COVEG srl - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

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 175/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **216,43** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia, catastalmente identificato con due mappali distinti (482 e 483), si colloca in Piazza 3 Novembre n. 4 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, all'interno di una corte composta da varie unità immobiliari. L'unità distinta al mapp. 482 a destinazione ex stalla-fienile si sviluppa su due piani oltre ad un accessorio costruito in aderenza a destinazione porcile e legnaia. Il fabbricato distinto al mapp. 483 a destinazione residenziale ex casa rurale si sviluppa su tre piani fuori terra con corte antistante di pertinenza.

L'accesso alle unità, sia pedonale che carraio, avviene dal portone che fronteggia la piazza attraversando un porticato di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 482-483 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il mapp. 482 confina: a Nord con il mapp. 485, ad Est con il mapp. 138, a Sud con il mapp. 481, ad ovest con il mapp. 481. il mapp. 483 confina: a Nord con il mapp. 481, ad Est con i mapp.li 50 e 140, a Sud con i mapp.li 929 e 528, ad ovest con i mapp.li 755, 527 e 565.

B rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **30,40** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia a destinazione residenziale si colloca in Piazza 3 Novembre n. 3 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, è sita al piano terra di un fabbricato in linea di centro paese. L'accesso all'unità avviene sia direttamente dalla piazza che dal porticato, di altra proprietà, di accesso al cortile dei fabbricati adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 528 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 528 confina: a Nord con il mapp. 483, ad Est con il mapp. 929, a Sud con la piazza comunale, ad ovest con il mapp. 527.

C rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **45,45** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia, catastalmente suddiviso in due subalterni, si colloca in Piazza 3 Novembre

n. 4 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, all'interno di una corte composta da varie unità immobiliari. L'unità distinta al sub. 1 a destinazione ex stalla-fienile si sviluppa su due piani fuori terra, adiacente a fabbricati simili (tra cui anche l'unità descritta al precedente punto A), oltre ad un accessorio a destinazione ex porcile e legnaia. Quest'ultimo è stato ampliato e reso a destinazione rimessa. Adiacente a quest'ultima si trova l'unità distinta al sub. 2 a destinazione autorimessa e si sviluppa solo al piano terra ed è composta da un vano unico. Le unità sono dotate di una porzione di corte esclusiva.

L'accesso alle unità, sia pedonale che carraio, avviene dal portone che fronteggia la piazza attraversando un porticato di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 481 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 158,97 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 481 confina: a Nord con i mapp.li 135 e 482, ad Est con i mapp.li 138, 139 e 50, a Sud con il mapp. 483, ad ovest con i mapp.li 128 e 755.
- foglio 45 particella 481 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 42,04 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 481 confina: a Nord con i mapp.li 135 e 482, ad Est con i mapp.li 138, 139 e 50, a Sud con il mapp. 483, ad ovest con i mapp.li 128 e 755.

D Corte di pertinenza a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di due terreni accessibili esclusivamente dai fabbricati ad uso fienile descritti al corpo C.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 132 (catasto terreni), qualità/classe Sem. Arbor 1, superficie 430, reddito agrario 2,00 € reddito dominicale 4,66 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 132 confina: a Nord con il mapp. 600, ad Est con il mapp. 485, a Sud con il mapp. 481, ad ovest con il mapp. 397.
- foglio 45 particella 485 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor. 1, superficie 430, reddito agrario 2,00 € reddito dominicale 4,66 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 485 confina: a Nord con i mapp.li 600 e 10, ad Est con i mapp.li 133,136,497,498,137,499,500 e 138, a Sud con il mapp. 482, ad ovest con il mapp. 132.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.152,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.585,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.438,94
Data della valutazione:	10/03/2023

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.

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare che gli immobili sono occupati solo dagli esecutati. Dai certificati rilasciati dall'anagrafe si rilevano altre persone che gli esecutati hanno dichiarato che non sono più residenti.

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:

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

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.

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 12/07/2005 a firma di Notaio V, Quagliata di Sesto San Giovanni ai nn. 95756/13319 di repertorio, iscritta il 21/07/2005 a Udine ai nn. 23670/4790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: €225.000,00.

Importo capitale: €112.500,00.

Durata ipoteca: 20 anni

Ipoteca , stipulata il 29/06/2016 a firma di Equitalia Nord s.p.a. ai nn. 1520/11516 di repertorio, iscritta il 30/06/2016 a Udine ai nn. 15825/2600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €106.491,28.

Importo capitale: €53.245,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 02/08/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2296/2022 di repertorio, trascritta il 22/09/2022 a Udine ai nn. 26370/19651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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. Antonio Trota di Pavia del 27.09.2022 e successive verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 20.12.2022, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2005), con atto stipulato il 12/07/2005 a firma di Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni ai nn. 95755 di repertorio, trascritto il 21/07/2005 a Udine ai nn. 23669/16117.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1960 fino al 13/04/2000), trascritto il 16/07/1960 a Udine ai nn. 14012/12877.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 132-528-481 sub 1 e 2 del foglio 45.

Successivo atto di cessione e divisione del 20.03.1965 rep. 34411 del Notaio B. Privileggio di Udine, trascritto a Udine il 08.04.1965 ai nn. 6852/6341.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/1991 fino al 20/06/2003), con atto stipulato il 08/05/1991 a firma di Notaio Pierluigi Comelli ai nn. 13913 di repertorio, trascritto il 10/05/1991 a Udine ai nn. 104960/7785.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 485, 482 graffato al 483 del foglio 45

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/04/2000 fino al 12/07/2005), trascritto il 14/03/2001 a Udine ai nn. 7945/5968.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 132-528-481 sub 1 e 2 del foglio 45.

In morte a Cigolotto Ruggero. Accettazione tacita d'eredità del 12.07.2005 Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni rep. 95755/13318 trascritta a Udine il 21.07.2005 ai nn. 23667/16115.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/06/2003 fino al 12/07/2005), trascritto il 19/08/2004 a Udine ai nn. 26741/1877.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 485, 482 graffato al 483 del foglio 45.

In morte a Zuliani Rina. Accettazione tacita d'eredità del 12.07.2005 Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni rep. 95755/13318 trascritta a Udine il 21.07.2005 ai nn. 23668/16116.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2027, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica fori e demolizione vano uso bagno, rilasciata il 23/04/1971 con il n. 21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 528

Concessione edilizia N. 709, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato civile abitazione, rilasciata il 06/08/1983 con il n. 117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 483

Denuncia esecuzione opere N. 241, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura, presentata il 19/09/1989 con il n. 7356 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 528

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004., I mappali 481 e 482 ricadono in Zona A - di nucleo tipico storico, edifici con grado di tutela 4 - edifici con parziali trasformazioni. I mappali 483 e 528 ricadono in Zona A - di nucleo tipico storico, entro "Raggruppamento di immobili costituenti carattere insediativo specifico" - edifici con grado di tutela 4 - edifici con parziali trasformazioni e, lato strada, facciata con caratteristiche e tipologie di pregio. Il mappale 132 ricade per circa 150 mq in Zona A - di nucleo tipico storico e per la restante superficie di circa 280 mq in Zona V0 - verde degli orti. Il mappale 485 ricade per circa 180 mq in Zona A - di nucleo tipico storico e per la restante superficie di circa 250 mq in Zona V0 - verde degli orti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mapp. 482: fabbricato ante '67, non ci sono titoli abilitativi e progetti di riferimento; Mapp. 483: rispetto alla Licenza 2027/71 c'è difformità nella rappresentazione delle foronometrie, l'accessorio ad uso bagno per cui era prevista la demolizione non è poi avvenuta; Mapp. 528: rispetto all'ampliamento del 1983 c'è una diversa suddivisione interna e posizionamento del bagno oltre alla diversa rappresentazione delle foronometrie; Mapp. 481 sub. 1: fabbricato ante '67 - non ci sono titoli abilitativi e progetti di riferimento Mapp. 481 sub. 2: fabbricato ante '67 - non ci sono titoli abilitativi e progetti di riferimento

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

In considerazione dello stato dei luoghi e dell'estrema necessità di ristrutturazione e messa in sicurezza di tutti i corpi descritti in perizia, non si procede all'identificazione delle procedura di regolarizzazione e relativi costi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mapp. 483: Diversa rappresentazione dei fori porte e finestre piano terra e primo, diversa distribuzione degli spazi interni e dislocazione del bagno al primo piano. Mapp. 528: Diversa rappresentazione dei fori porte e finestre, manca la rappresentazione in mappa del vano di servizio. Mapp. 481 sub. 1: manca rappresentazione dei divisori al piano terra dell'ex stalla, l'accessorio è stato ampliato e non esiste il primo piano.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN BASILIANO PIAZZA 3 NOVEMBRE 4/4, FRAZIONE ORGNANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **216,43** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia, catastalmente identificato con due mappali distinti (482 e 483), si colloca in Piazza 3 Novembre n. 4 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, all'interno di una corte composta da varie unità immobiliari. L'unità distinta al mapp. 482 a destinazione ex stalla-fienile si sviluppa su due piani oltre ad un accessorio costruito in aderenza a destinazione porcile e legnaia. Il fabbricato distinto al mapp. 483 a destinazione residenziale ex casa rurale si sviluppa su tre piani fuori terra con corte antistante di pertinenza.

L'accesso alle unità, sia pedonale che carraio, avviene dal portone che fronteggia la piazza attraversando un porticato di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 482-483 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il mapp. 482 confina: a Nord con il mapp. 485, ad Est con il mapp. 138, a Sud con il mapp. 481, ad ovest con il mapp. 481, il mapp. 483 confina: a Nord con il mapp. 481, ad Est con i mapp.li 50 e 140, a Sud con i mapp.li 929 e 528, ad ovest con i mapp.li 755, 527 e 565.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

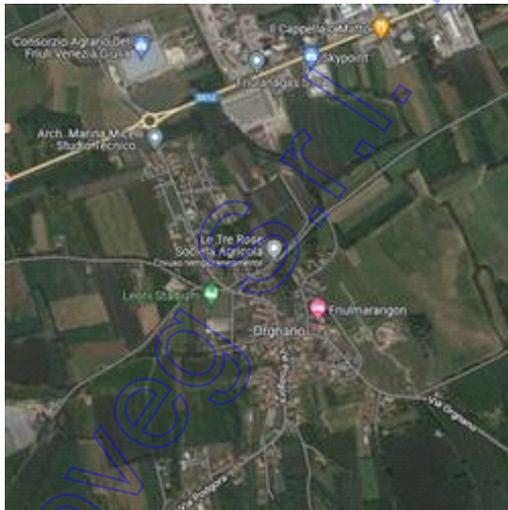
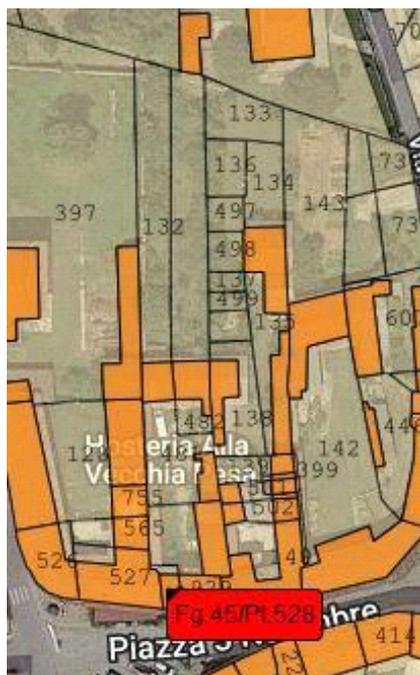


Foto aerea



Foto di dettaglio



Sovrapposizione catastale con Formaps



Estratto PRGC

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato distinto al mapp. 482 si sviluppa su due piano fuori terra ed è costruito in aderenza al fabbricato distinto al mapp. 481 sub. 1 di seguito descritto al Corpo C; il piano terra, a destinazione ex stalla, ha l'uscita verso l'orto retrostante mentre il primo piano è accessibile solo dall'esterno a mezzo scala non fissa e non è stato possibile visionarlo. Accostato al fabbricato principale e prospiciente la corte si trova un corpo accessorio che però risulta in pessimo stato di manutenzione con delle porzioni pericolante.

Il fabbricato distinto al mapp. 483, posizionato tra il mapp. 481 e il 929, quest'ultimo di altra proprietà, è a destinazione residenziale e si sviluppa su tre piani fuori terra. Il piano terra è composto da un vano tinello, cucina, bagno e un ripostiglio con accesso direttamente anche dall'esterno; al primo piano, raggiungibile a mezzo scala interna in legno, si trova una stanza uso camera, le restante due camere come pure il bagno sono accessibili solo dall'esterno dal ballatoio prospiciente la corte interna. Il secondo piano, che dalla planimetria si evince essere un granaio, non è stato possibile visionarlo stante la precarietà della struttura della scala e del solaio di piano in legno. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento. Trattasi di un vecchio fabbricato in parte abitato per necessità ma interamente da ristrutturare.

Entrambe le unità si trovano in pessimo stato di manutenzione con visibili segni di infiltrazioni, le strutture talvolta risultano essere precarie e poco sicure sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.



mapp. 483 - Piano terra



mapp. 483 - Piano terra



mapp. 483 - Piano Primo



mapp. 483 - Piano primo



mapp. 482 - Piano terra



mapp. 482 - Piano terra

CONSISTENZA:

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

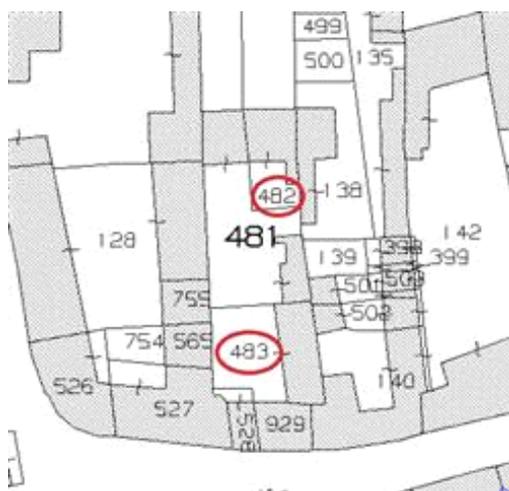
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT	56,40	x	100 %	=	56,40
Ripostiglio PT	30,50	x	25 %	=	7,63
Abitazione 1P	79,70	x	100 %	=	79,70
Terrazza 1P	15,00	x	25 %	=	3,75
Sottotetto	50,50	x	50 %	=	25,25
Terrazza 2P	11,30	x	25 %	=	2,83
Stalla PT	71,40	x	25 %	=	17,85
Fienile 1P	73,00	x	25 %	=	18,25
Porcile PT	10,50	x	25 %	=	2,63
Legnaia 1P	8,60	x	25 %	=	2,15
Totale:	406,90				216,43



Stralcio planimetria mapp. 482

Stralcio planimetria mapp. 483



Stralcio estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 340,00

Note: Stante lo stato dei luoghi degli immobili i valori sono riferiti alla tipologia Magazzini, in quanto la categoria Abitazioni anche di tipo economico presentava quotazioni troppo alte per beni simili.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 Basiliano, Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Borsini Immobiliari (FIAIP e FIAMAA) 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, né al conteggio delle spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 216,43 x 270,00 = 58.434,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.434,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.434,75

BENI IN BASILIANO PIAZZA 3 NOVEMBRE 4/4, FRAZIONE ORGNANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **30,40** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia a destinazione residenziale si colloca in Piazza 3 Novembre n. 3 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, è sita al piano terra di un fabbricato in linea di centro paese. L'accesso all'unità avviene sia direttamente dalla piazza che dal porticato, di altra proprietà, di accesso al cortile dei fabbricati adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 528 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Il mapp. 528 confina: a Nord con il mapp. 483, ad Est con il mapp. 929, a Sud con la piazza comunale, ad ovest con il mapp. 527.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

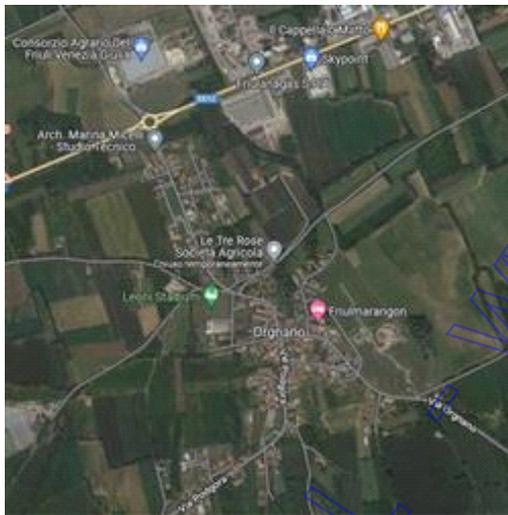
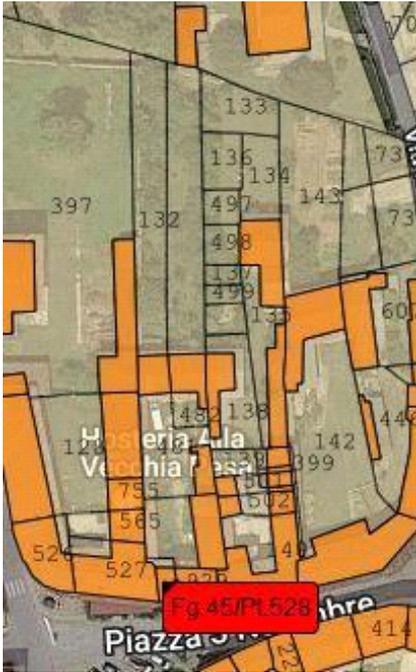


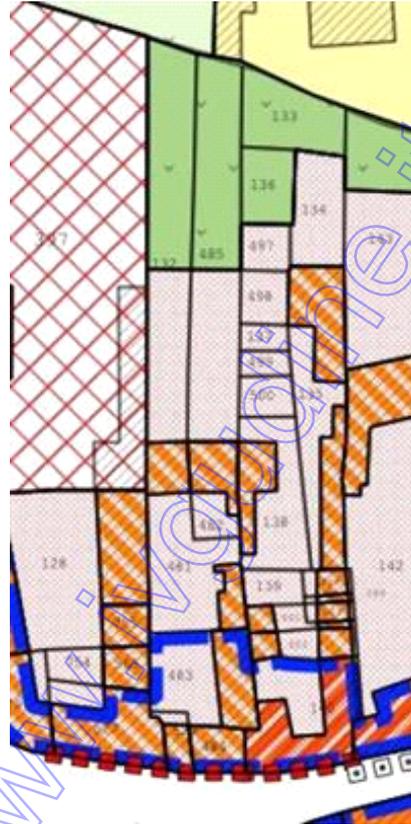
Foto aerea



Foto di dettaglio



Sovrapposizione catastale con Formaps



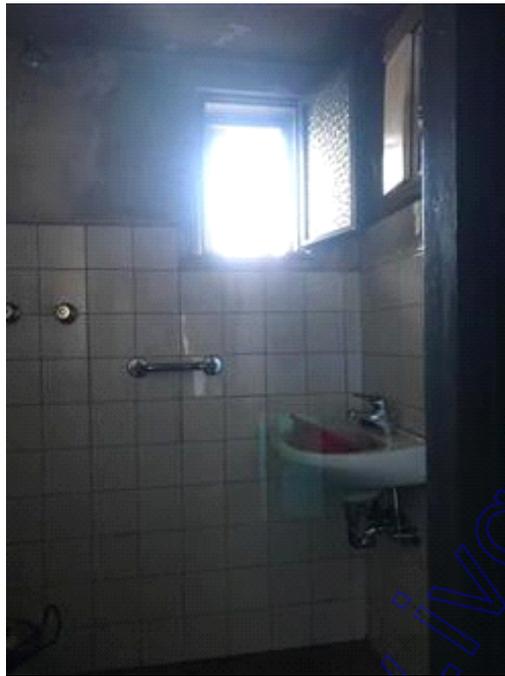
Estratto PRGC

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, di cui non è nota l'epoca della sua costruzione, si sviluppa al piano terra ed è composta da un unico vano con un piccolo servizio accessorio. L'unità si presenta in scarse condizioni di manutenzione, è priva di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.

Nella piccola porzione di terreno di pertinenza è stata realizzata una scala esterna per accesso al ballatoio del primo piano di altra proprietà.



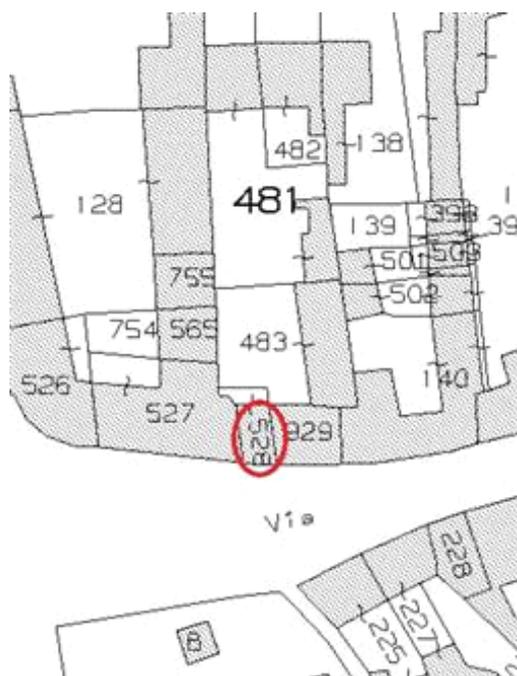


CONSISTENZA:

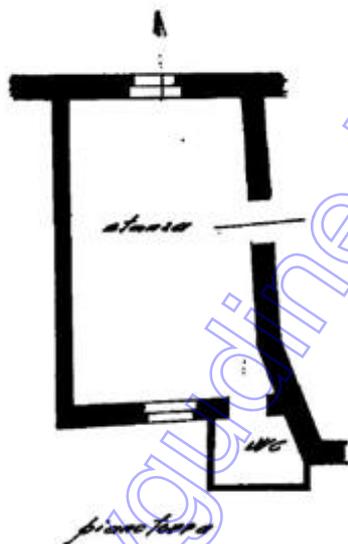
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano abitabile	30,40	x	100 %	=	30,40
Totale:	30,40				30,40



Stralcio estratto di mappa



Stralcio planimetria mapp. 528

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 340,00

Note: Stante lo stato dei luoghi degli immobili i valori sono riferiti alla tipologia Magazzini, in quanto la categoria Abitazioni anche di tipo economico presentava quotazioni troppo alte per beni simili.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 Basiliano, Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell’Agenzia del Territorio, Borsini Immobiliari (FIAIP e FIAMAA) 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, né al conteggio delle spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,40 x 270,00 = **8.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.208,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.208,00**

BENI IN BASILIANO PIAZZA 3 NOVEMBRE 4/4, FRAZIONE ORGNANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **45,45** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia, catastalmente suddiviso in due subalterni, si colloca in Piazza 3 Novembre n. 4 della frazione di Orgnano in Comune di Basiliano, all’interno di una corte composta da varie unità immobiliari. L’unità distinta al sub. 1 a destinazione ex stalla-fienile si sviluppa su due piani fuori terra, adiacente a fabbricati simili (tra cui anche l’unità descritta al precedente punto A), oltre ad un accessorio a destinazione ex porcile e legnaia. Quest’ultimo è stato ampliato e reso a destinazione rimessa. Adiacente a quest’ultima si trova l’unità distinta al sub. 2 a destinazione autorimessa e si sviluppa solo al piano terra ed è composta da un vano unico. Le unità sono dotate di una porzione di corte esclusiva.

L’accesso alle unità, sia pedonale che carraio, avviene dal portone che fronteggia la piazza attraversando un porticato di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 481 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 158,97 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 481 confina: a Nord con i mapp.li 135 e 482, ad Est con i mapp.li 138, 139 e 50, a Sud con il mapp. 483, ad ovest con i mapp.li 128 e 755.

- foglio 45 particella 481 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 42,04 Euro, indirizzo catastale: Piazza 3 Novembre , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 481 confina: a Nord con i mapp.li 135 e 482, ad Est con i mapp.li 138, 139 e 50, a Sud con il mapp. 483, ad ovest con i mapp.li 128 e 755.



mapp. 481 sub. 2



mapp. 481 sub. 1



mapp. 481 sub. 1 - fronte cortile



mapp. 481 sub. 1 - fronte verso gli orti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

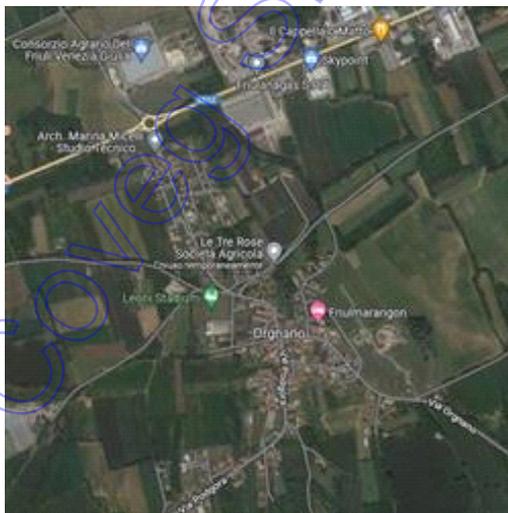
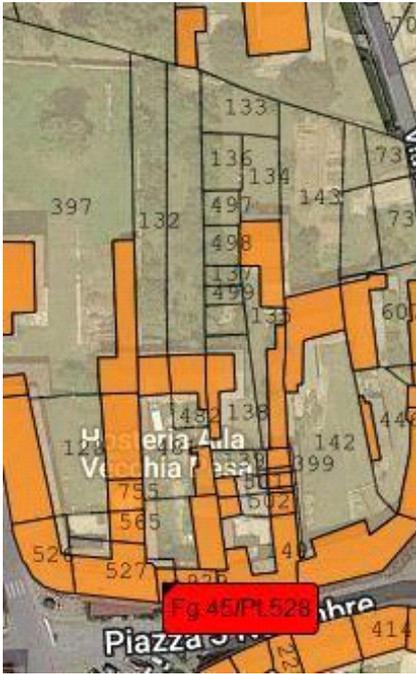


Foto aerea



Sovrapposizione catastale con Formaps

Foto di dettaglio



Estratto PRGC

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato principale dell'unità immobiliare distinta al sub. 1, di cui non è nota l'epoca della sua costruzione, si sviluppa su due piani fuori terra; il piano terra è destinato a deposito con alcune partizioni interne, il primo piano a destinazione fienile è accessibile solo da una botola nel solaio. Il fabbricatino accessorio si sviluppa solo al piano terra e attualmente è utilizzato come deposito.

L'unità immobiliare distinta al sub. 2 seppur a destinazione autorimessa è stata predisposta per essere utilizzata come cucina.

Entrambe le unità sono prive di impianto di riscaldamento e si trovano in pessimo stato di manutenzione con visibili segni di infiltrazioni, le strutture talvolta risultano essere precarie e poco sicure sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.



Interno sub. 2



interno sub. 1

interno sub. 2



Interno sub. 1 stalla fienile



Interno sub. 1 stalla fienile

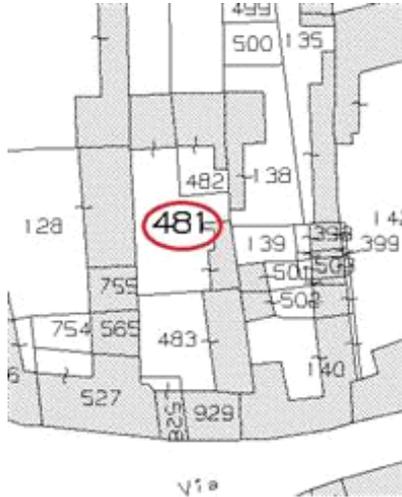
CONSISTENZA:

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

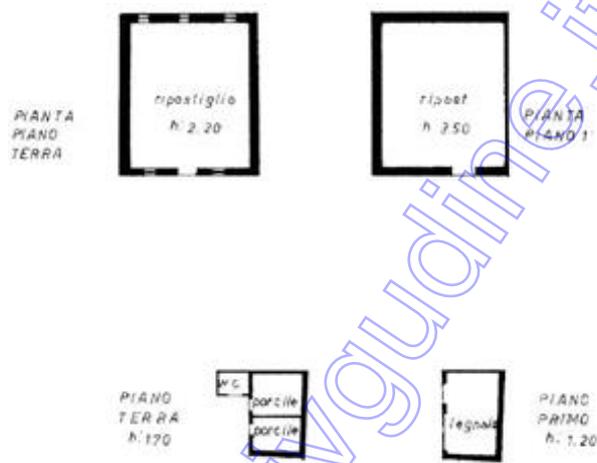
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla PT	52,00	x	25 %	=	13,00
Fienile 1P	52,00	x	25 %	=	13,00
Porcile PT	13,60	x	25 %	=	3,40

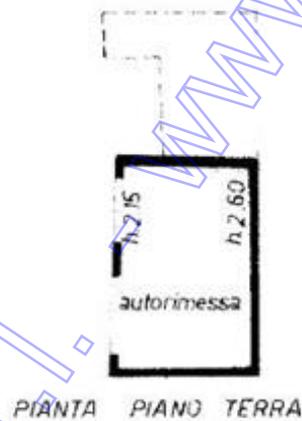
Legnaia 1P	13,00	x	25 %	=	3,25
Garage (sub. 2)	25,60	x	50 %	=	12,80
Totale:	156,20				45,45



Stralcio estratto di mappa



Stralcio planimetria mappa 481 su 1



Stralcio planimetria mappa 481 su 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 340,00

Note: Stante lo stato dei luoghi degli immobili i valori sono riferiti alla tipologia Magazzini, in quanto la categoria Abitazioni anche di tipo economico presentava quotazioni troppo alte per beni simili.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 Basiliano, Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Borsini Immobiliari (FIAIP e FIAMAA) 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, né al conteggio delle spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,45 x 250,00 = **11.362,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.362,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.362,50**

BENI IN BASILIANO PIAZZA 3 NOVEMBRE 4/4, FRAZIONE ORGNANO

CORTE DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO D

Corte di pertinenza a BASILIANO Piazza 3 Novembre 4/4, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di due terreni accessibili esclusivamente dai fabbricati ad uso fienile descritti al corpo C.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 132 (catasto terreni), qualità/classe Sem. Arbor 1, superficie 430, reddito agrario 2,00 € reddito dominicale 4,66 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 132 confina: a Nord con il mapp. 600, ad Est con il mapp. 485, a Sud con il mapp. 481, ad ovest con il mapp. 397.
- foglio 45 particella 485 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor. 1, superficie 430, reddito agrario 2,00 € reddito dominicale 4,66 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mapp. 485 confina: a Nord con i mapp.li 600 e 10, ad Est con i mapp.li 133,136,497,498,137,499,500 e 138, a Sud con il mapp. 482, ad ovest con il mapp. 132.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

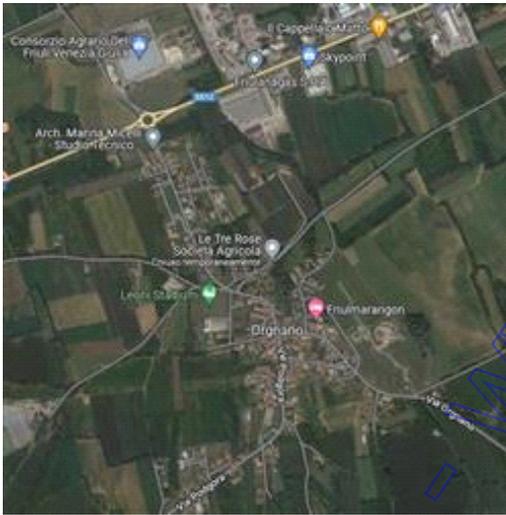


Foto aerea

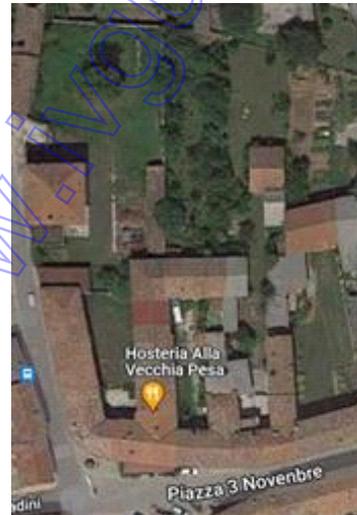
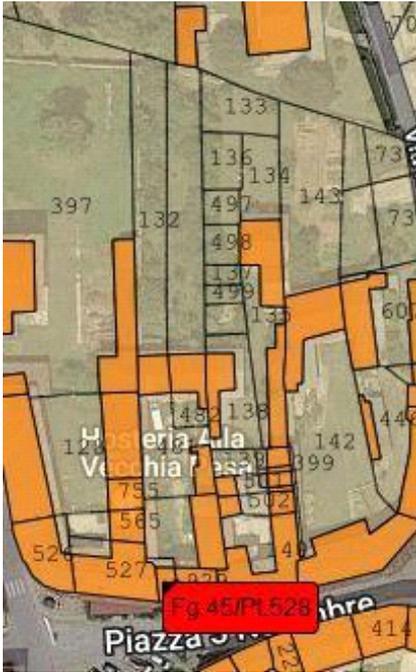
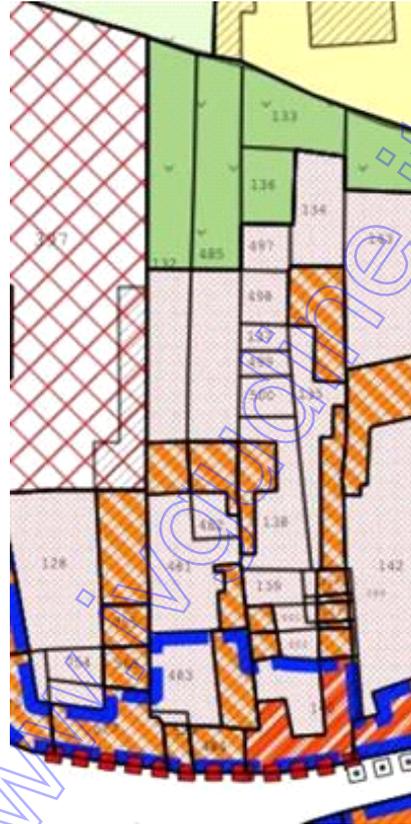


Foto di dettaglio

Coveg S.r.l.



Sovrapposizione catastale con Formaps



Estratto PRGC

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due terreni a conformazione pianeggiante parte utilizzati come orto e parte lasciati liberi. Si fa presente che nella porzione a ridosso del mappale 481 sub. 1 è presente una struttura a baracca per la quale si deve provvedere alla rimozione.

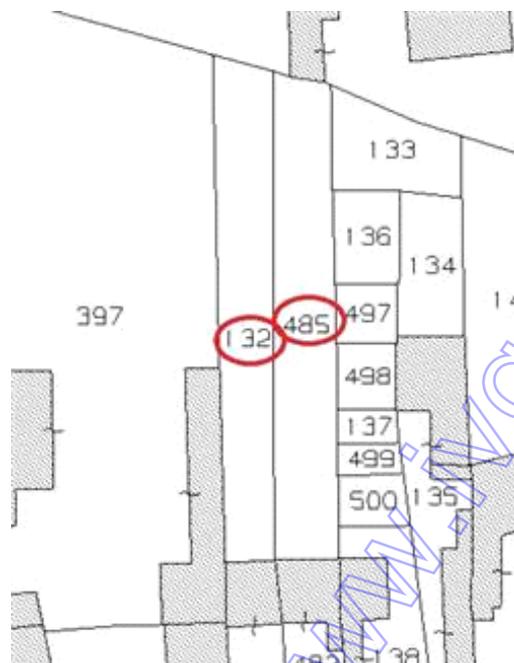


CONSISTENZA:

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	
terreni	860,00	x	100 %	=	860,00
Totale:	860,00				860,00



Stralcio estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale, è di determinare il valore commerciale del bene 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 Basiliano, Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell’Agenzia del Territorio, Borsini Immobiliari (FIAIP e FIAMAA) 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, né al conteggio delle spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	860,00	x	3,00	=	2.580,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.580,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.580,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata fatta secondo valori di mercato desunti dalle banche dati disponibili avuto riguardo dello stato di conservazione, in questo caso pessimo, della mancanza dell'impianto di riscaldamento nelle unità abitative, dell'inadeguata dotazione dei locali abitabili sotto l'aspetto igienico-sanitario, della situazione strutturale inadeguata e interamente da rivedere e delle finiture praticamente inesistenti.

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	rustico	216,43	0,00	58.434,75	58.434,75
B	rustico	30,40	0,00	8.208,00	8.208,00
C	rustico	45,45	0,00	11.362,50	11.362,50
D	Corte di pertinenza	860,00	0,00	2.580,00	2.580,00
				80.585,25 €	80.585,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.585,25**

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: **€ 20.146,31**

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: **€ 60.438,94**

data 10/03/2023

il tecnico incaricato
ELISA TOSONE

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