



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

292/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIGANTESCO dott.ssa Raffaella Maria

CUSTODE:

COVEG. I.V.G. Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luciano Candido

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a FIUMICELLO VILLA VICENTINA, Via San Lorenzo 35, frazione Fiumicello, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **295,61** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Compendio, nel suo insieme, va così "catastalmente" individuato :

*** Catasto Tavolare :**

- P.T. web 64 del C.C. di Fiumicello, **1° c.t., pc. 592/3** - Arativo -;
- P.T. web 1050 del C.C. di Fiumicello, **1° c.t. pc. 592/11** - Ente Urbano ;

*** Catasto Fondiario, Comune di Fiumicello Villa Vicentina, Sezione di Fiumicello**

- **Fg. 18 pc. 592/3** - Fabbricato - di mq. 70;
- **Fg. 18 mapp. 592/11** - Ente Urbano - di mq. 1.410;

*** Catasto Fabbricati, comune di Fiumicello Villa Vicentina, sezione di Fiumicello :**

- **Fg. 18 mapp. 592/3**, categ. A/7, Vani 7,0, rend. Euro 488,05;
- **Fg. 18 mapp. 592/11, Sub. 1**, categ. A/7, vani 2,5, rend. Euro 174,30;
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 2**, categ. C/6, mq. 39, rend. Euro 66,11;
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 3**, categ. C/2, mq. 22, rend. Euro 26,34;

Beni tutti di proprietà per 1/1 di :

*** DATO OSCURATO***

;

Il complesso, è nel suo insieme così costituito :

- Area coperta e scoperta di complessivi mq. 1.480;

- La pc. 592/3, consta di :

* PT : Ingresso da via san Lorenzo e dalla corte interna; Cucina, Sala, Ampio soggiorno, scala interna;

* P1° : Scala, n° 3 camere, Disimpegno, Bagno ampio e spazioso;

- Il Sub. 1 della pc. 592/11, consta di :

* PT : Portico, ct., camera, disimpegno, Bagno, sottoscala e scala esterna;

* P1° ampio terrazzo e scala di arrivo dall'area scoperta del PT;

- Il Sub. 2 della pc. 592/11, consta di :

* Ampio garage, con due portoni carrabili di accesso, entità al solo PT;

- Il Sub. 3 della pc. 592/11, consta al solo PT . di n° 4 piccoli locali di sgombero, adibiti a deposito e ripostiglio;

*** Le planimetrie in atti catastali, identificano correttamente i luoghi;**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha altezze interne come riportate nelle schede catastali.- Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 592/3** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14, ,

piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Eredità giacente Coerenze: Il fabbricato principale pc. 592/3, confina a Nord, Sud, Est, ed Ovest con la pc. 592/11;

La pc. 592/3, ha Sup. fondiaria di mq. 70; L'unità immobiliare, censita al catasto fabbricati, seppur intestata ai soggetti sopra indicati, per Titolo appartiene a : " *** DATO OSCURATO*** ; NON risulta presentata la voltura catastale;

- **C.C. Fiumicello particella 592/3 foglio 18** partita tavolare WEB 64, qualità classe arativo, superficie 70, indirizzo catastale: Località San Lorenzo, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione successoria a favore *** DATO OSCURATO***

1° Corpo Tavolare P.T. WEB 64, di Fiumicello (dalla PT 394, 3° ct,)

- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14 (l'accesso ai locali avviene da via Della Chiesa San Lorenzo), piano: Terra e 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione Successoria a favore "**** DATO I

Coerenze: Il Portico e ct, antistante la pc. 592/3, a Sud, Nord ed Ovest con l'area scoperta della pc. 592/11; La terrazza al p.1° a Nord, Ovest ed Est con l'area scoperta pc. 592/11;

L'entità Immobiliare Urbana, appartiene per Titolo a : *** DATO OSCURATO*** ; La sup. fondiaria della pc. 592/11 è di mq. 1.410;

- **foglio 18 particella 592/11 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana fiumicello, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14 (l'accesso avviene da via della Chiesa San Lorenzo);, piano: Terra - L'entità immobiliare consta di un "Garage", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione Successoria a Favore del *** DATO OSCURATO***

Coerenze: Nord, Sud, ed Ovest con l'area scoperta pc. 592/11;

L'Entità Immobiliare Urbana, appartiene per titolo a : *** DATO OSCURATO*** prop. per 1/1; NON introdotta in atti catastali la Voltura; La sup. fondiaria della pc. 592/11 è di mq. 1.410;

- **foglio 18 particella 592/11 sub. 3** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14, (l'accesso a detta entità avviene da via della Chiesa San Lorenzo), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione successoria a favore del " *** DATO OSCURATO*** *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: A Sud ed Est con l'area scoperta pc. 592/11; ad Ovest con l'unità Sub. 3

L'Entità immobiliare urbana appartiene per titolo a *** DATO OSCURATO*** per 1/1; Non introdotta in atti la voltura catastale; La sup. fondiaria della pc. 592/11 è dim mq. 1.410;

- **C.C. Fiumicello particella 592/11 foglio 18** partita tavolare WEB 1050, qualità classe Ente Urbano, superficie 1410, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: Terra e Primo, con vari locali ivi ricavati, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione successoria a favore *** DATO O *** DATO OSCURATO*** , conseguenza ad eredità giacente di *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La pc. 592/11, confina a : Est con la pc. 592/8; a Sud con la pc. 592/4; ad Ovest con strada pc. 1926/6;

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	295,61 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:	€. 166.868,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Data della valutazione:	18/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Compendio - Casa più terreno - alla data dei sopralluoghi, **risultava Libero, Disabitato ed in Stato di completo abbandono;**

L'Agenzia delle Entrate, ha comunicato NON esservi contratti di Locazione registrati a nome dei danti causa;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In atti della procedura, vi è l'atto di Intervento dell'avv. *** DATO OSCURATO*** n. il 30.09.1962, dd. 15.12.2022, in forza di atto di precetto del 29.09.2022 perv l'Importo di Euro 10.364,70;

Dagli atti della procedura, si evidenzia come i creditori ipotecari abbiano ceduto il loro credito;

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di asservimento dell'area sita nel comune FIUMICELLO , intavolato il 01/07/1924 G.N. 539/1924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di Servitù a favore della pc. 592/3

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Inclusione nel perimetro del Consorzio di Bonifica Tiel Mondina, stipulata il 23/08/1938 , intavolato il 25/11/1938 G.N. 744/1938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Certificato.

La formalità colpisce sia il 1° c.t. della P.T. 64 di Fiumicello, pc. 592/3, che il 1° c.t. P.t. 1050 di Fiumicello pc. 592/11;

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/1997 a firma di notaio Marrocco n° 23845/4307 di repertorio, intavolata il 24/12/1997 G.N. 1843/1997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 345.645,00.

Importo capitale: 115.214,00.

Durata ipoteca: Rinnovata nel 2017.

La formalità è riferita solamente a al 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, ed alla sola pc. 592/11;.

Ipoteca "Rinnovata " giusto atto Pres. G.N. 2669/2017 intavolata il 22.12.2017;

Ipoteca **giudiziale** attiva, dd. 04/04/2004 , intavolata il 14/04/2004 G.N. 587/2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pesaro dd. 04.04.2004.

Importo ipoteca: 72.000,00.

Importo capitale: 51.387,47.

Durata ipoteca: **Prenotazione** di Ipoteca Giudiziale.

La formalità è riferita al 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11; .

Ipoteca confermata con G.N. 1716/2004 intavolata il 29.10.2004;

Ipoteca **giudiziale** attiva, del 02/06/2004 , intavolata il 11/06/2004 G.N. 901/2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pesaro dd. 02.06.2004, ora *** DATO OSCURATO*** ;

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 43.249,38.

Durata ipoteca: **Prenotazione** di Ipoteca Giudiziale.

La formalità è riferita al 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11;

Ipoteca **giudiziale** attiva, dd. 07/04/2011 , intavolata il 27/07/2011 G.N. 1642/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine n° 143/2004, n° 1394/2004 Cron. , del 12.05.2004, ora Intesa San Paolo Spa;

Importo ipoteca: 71.000,00.

Durata ipoteca: **Prenotazione** di Ipoteca Giudiziale.

La formalità è riferita al 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11;

Ipoteca **giudiziale** attiva, dd. 03/12/2004 , intavolata il 13/10/2011 G.N. 2228/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine n° 147/2004, Cron. , del 19.05.2004, ora *** DATO OSCURATO***;

Importo ipoteca: 71.000,00.

Durata ipoteca: **Prenotazione** di Ipoteca Giudiziale.

La formalità è riferita al 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, del 17/11/2022 a firma di Uff. giudiziario n° 3626 di repertorio, intavolato il 29/11/2022 G.N. 2682/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto, notificato il 29.09.2022.

La formalità è riferita al **1° c.t. P.T. 64 di Fiumicello, pc. 592/3; 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11;**

Pignoramento, dd. 01/09/2004 G.N. 1404/2004, a favore di *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita al 1° c.t. P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11; .

Pignoramento inefficace, ma NON annotato di cancellazione

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna a conoscenza dello scrivente

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente non è a conoscenza di vincoli storico/paesaggistici, cause in corso, ed atti ablativi;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* L'Istoriato Relativamente al 1° c.t. ora P.T. 1050 di Fiumicello, pc. 592/11, e 1° c.t. P.T. WEB 64 di Fiumicello, pc. 592/3, è il seguente :

- Con atto rep. 52480 not. Pirolo del 10.8.1983, intavolato con G.N. 859/83 del 05.09.1983, i coniugi *** DATO OSCURATO ***

di comunione legale acquistavano la pc. 592/11, ed anche quella che è oggi la pc. 592/3, solo che per errore in sede di stipula, quest'ultima NON veniva intavolata a nome dei coniugi;

- Con ordinanza ex Art. 702 Ter CPC, del 09.10.2018, Il Tribunale di Udine accertava l'acquisto a titolo originario del cespite pc. 592/3 in capo ai coniugi sig.ri *** DATO OSCURATO *** Cad., ed insieme per l'intero;

- Decedeva il 06.08.2010 la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , e per rinuncia all'eredità degli eredi il,cespitem- conseguenza dell'eredità giacente-, passava in proprietà al

" *** DATO OSCURATO*** (ex art. 480 e 586 CC); Den di successione, presentata il 15.09.2016, c/o Agenzia delle Entrate di Udine, Den. n° 2820 Vol. 9990;

- Decedeva il 13.10.2010, il *** DATO OSCURATO***, e per rinuncia all'eredità degli eredi, il cespitem - conseguenza dell'eredità giacente- passava in proprietà al "D *** DATO OSCURATO*** , Den. di successione, presentata ol 15.09.2016, c/o Agenzia delle Entrate di Udine, Den. n° 2821 Vol. 9990;

Con Decreto tavolare G.T. n° 3078/2021 del 28.01.2022, il giudice tavolare, accordava l'intavolazione del 1° c.t. P.T. 1191 (pc. 592/11) e 1° c.t. P.T. WEB 64 (pc. 592/3) , beni del comune censuario di Fiumicello, a nome di " *** DATO OSCURATO*** ; beni di provenienza di *** DATO OSCURATO ***; e ciò in forza del provvedimento del Tribunale di Udine dd. 28.10.2021 RG 3049/2014 e Cron.8277, e provvedimento del Tribunale di Udine dd. 28.10.2021, RG 164/2014 e Cron. 8278;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Provvedimenti del Tribunale di Udine di Devoluzione dell'Eredità giacente *** DATO OSCURATO*** (dal 30/12/2021), con atto stipulato il 28/10/2021 a firma di Tribunale di Udine G.N. RG 3049/2014 Cron. 8277, e RG 64/2014 Cron. 8278 di repertorio, intavolato il 28/01/2022 all' Ufficio Tavolare di Cervignano G.N. 3078/2021.

Il titolo è riferito al 1° c.t. P.T. 1191 (ora PT WEB 1050)di Fiumicello pc. 592/11; 1° c.t. P.T. WEB 64 di Fiumicello, pc. 592/3;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 10/08/1983 fino al 29/12/2021), con atto stipulato il 10/08/1983 a firma di notaio Pirolo n° 52.480 di repertorio, intavolato il 05/09/1983 a Ufficio tavolare di Cervignano G.N. 859/83.

Il titolo è riferito al 1° c.t. P.T. WEB 1050 (già 1° ct. P.T. 1191) del comune di Fiumicello, pc.

592/11; .

Con lo stesso atto, veniva acquistato anche il fabbricato pc. 592/3, ma per errore nell'atto, il cespite non è stato intavolato alla ditta seppur acquirente;

***** DATO OSCURATO *****

Insieme per la quota di 1000/1000, in forza di Decreti del Tribunale di Udine di "Eredità Giacente" dd. 29.10.2014 e 03.02.2014, intavolato il 29/12/2017 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli G.N. 2723/2017.

Il titolo è riferito solamente al 1° c.t. P.T. WEB 1050 censuario di Fiumicello, pc. 592/11

***** DATO OSCURATO *****

Ed insieme per la quota di 1000/1000, in forza di Ordinanza ex art. 702 Ter Tribunale di Udine (Sentenza di usucapione) (dal 10/05/2019 fino al 29/12/2021), con atto stipulato il 08/10/2018 a firma di Tribunale di Udine, intavolato il 10/05/2019 a Ufficio Tavolare di Cervignano G.N. 947/2019.

Il titolo è riferito solamente Al 1° c.t. P.T. WEB 64 di Fiumicello, pc. 592/3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Fabbricato principale (592/3) è di antica costruzione, mentre l'aggiunta del corpo a Nord/Est e della ct, pare risalire al 1948 (da relazione allegata in comune); ristrutturato con la Concessione n° 25/83; Vi sono lievi NON sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato;

La costruzione del garage è stata autorizzata, ma realizzato leggermente diverso (di dimensioni minori) (Concessione n° 47/85); I corpi accessori, vengono individuati come esistenti, sia nella relazione che nei grafici del garage, si ritiene siano di costruzione "Ante 1.9.1967";

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione **N. 47/c/1983**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione din un fabbricato ad uso autorimessa, presentata il 11/02/1984, rilasciata il 24/03/1984 con il n. 47/1983, prot. 694 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito Alla costruzione del garage sulla pc. 592/11.

Non riscontrata in comune Variante;

Concessione **N. 25/83** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Restauro/Ristrutturazione edificio Esistente, presentata il 29/08/1983, rilasciata il 26/10/1983, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito Al Fabbricato principale, al portico antistante ed al corpo laterale a Nord;

AUTORIZZAZIONE di Variante per opere in Corso, Aut. di Variante alla Con. 25/83 **N. 25/1983**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Restauro e ristrutturazione del fabbricato esistente, rilasciata il 16/05/1984 n° 25/1983, prot. 01327, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 33 del 17.06.2019;, l'immobile ricade in zona B1.1 - Residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,60 mc/mq. ; H max. ml. 7,00; . Il titolo è riferito all'intero compendio. Dai calcoli volumetrici allegati alla concessione 47/83, si individuava una volumetria complessiva di mc. 953; Ora, rispetto ad allora la densità è diminuita perché il calcolo va fatto per sup. nette e non lorde come in uso allora (1984), motivo per cui utilizzando ulteriori accorgimenti (buono casa), è possibile un aumento di volumetria, "potenzialità che viene di massima indicata", ma che va attentamente valutata con l'ufficio tecnico qualora ne si ravvisi la necessità.- Nel prosieguo, quindi, l'area pertinenziale viene considerata come area di comodo, e non come area edificabile, essendo impensabile il ricavo di un lotto a "sé stante" con nuova edificazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rilevo, come la mappa all'estremità Est della pc. 592/11, costituisca una retta da Sud a Nord; Nei luoghi all'estremità Nord/Est, vi è una piccola rientranza della recinzione verso Est (vedi mappa GOOGLE e fotografie allegate); Nè catastalmente nè al tavolare vi sono riferimenti a tale lieve discordanza; Lo scrivente ha provato a scrivere al vicino per sapere se di un tanto è a conoscenza e quale la motivazione;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel depositare in comune l'istanza di Concessione edilizia per il garage, il tecnico dice che l'opera è di modesta entità, e che quindi non vanno redatti e depositati i calcoli secondo la legge 1086/71; Secondo lo scrivente, va valutata tale "esenzione" e comunque prodotto da soggetto abilitato un certificato di Idoneità Statica, sia per la sicurezza delle persone, che per consentire il rilascio del certificato di Agibilità che non c'è; (normativa di riferimento: Legge 1086/71)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Emissione di certificato di collaudo od idoneità statica; L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti per ottenere la certificazione di idoneità statica del garage e Portico: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON brevi

Questa situazione è riferita solamente a Al Garage ed alla tettoia mapp. 592/11 Sub. 2 e 1 ;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: * Non è introdotta in atti catastali la voltura dei beni a favore del Demanio dello Stato; * Al catasto "terreni" la pc. 592/3, è individuata come fabbricato (pur essendo già censita al catasto fabbricati), Va presentato MOD 3 SPC e censito come " Ente Urbano"; * Rettifica da fare anche al Tavolare; Nei luoghi, ad Est la pc. 592/11, presenta una risega ad Est, mentre la linea di mappa consta in una retta; Per quanto è stato possibile accertare, si tratta di un accordo avvenuto tra confinanti nella notte dei tempi, mai regolarizzata;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: * Presentazione di Voltura catastale; * Presentazione di Mod. 3 SPC * Redazione di frazionamento catastale ed atto di rettifica/permuta/cessione

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Voltura catastale : € 250,00
- Presentazione di Mod. 3 SPC, con conformità di mappa, ed aggiornamento tavolare: € 750,00
- Redazione di frazionamento catastale ed atto pubblico di regolarizzazione della proprietà: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non tanto brevi, e bisogna trovare d'accordo il contiguo proprietario;

Questa situazione è riferita solamente a alla pc. 592/3 e pc. 592/11.

E' evidente nei luoghi ad Est, una diversa delimitazione della proprietà, costituita da una risega anziché da una retta;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: * Nel soggiorno al PT in lato Est, è stata ricavata un'ampia portiera non prevista; * Nel soggiorno in lato Sud è stata chiusa una portiera e l'altra è ora una finestra; * Nel sottoscala è ricavato un ripostiglio, con paretina; * Nel bagno al P1°, non è stata

realizzata la parete divisoria tra bagno ed antibagno; * Sotto la scala esterna addossata al corpo Nord/Ovest, è stato ricavato un sottoscala, ad uso rip.; *NON realizzato il previsto pergolato ad Ovest del Garage; * Il garage in larghezza è uguale all'autorizzato, invece la profondità è variabile (più corta) di quella prevista; inoltre è stata ricavata una piccola finestrella; *Manca il collegamento tra il garage ed il fabbricato principale con il previsto tettuccio (probabilmente previsto per il rispetto delle distanze tra fabbricati);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria, che regolarizzi la situazione in atto; Trattandosi di opere realizzate ante 1985, oggetto di vendita esecutiva, per l'acquirente esiste la possibilità di usufruire del Condono Edilizio (Legge 47/85);

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Istanza di Condono, o SCIA in Sanatoria, sanzione, rilievo dei luoghi e pratica edilizia;: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 5;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge Tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad entrambe le pc. tavolari, pc. 592/3 e 592/11

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni secondo Legge 46/90

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti e rilascio certificazioni; NB- Nell'onere di seguito quantificato, è compreso solo e solamente il rilascio delle certificazioni e NON ben anche l'eventuale adeguamento degli impianti che restano tutti a carico dell'acquirente;

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio delle certificazione per gli impianti: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita a tutti i fabbricati pc. 592/3 - 592/11 Sub. 1- 2 - 3;

BENI IN FIUMICELLO VILLA VICENTINA VIA SAN LORENZO 35, FRAZIONE
FIUMICELLO, QUARTIERE SAN LORENZO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FIUMICELLO VILLA VICENTINA, Via San Lorenzo 35, frazione Fiumicello, quartiere San Lorenzo, della superficie commerciale di **295,61** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Compendio, nel suo insieme, va così "catastalmente" individuato :

* **Catasto Tavolare :**

- P.T. web 64 del C.C. di Fiumicello, **1° c.t., pc. 592/3** - Arativo -;
- P.T. web 1050 del C.C. di Fiumicello, **1° c.t. pc. 592/11** - Ente Urbano ;

*** Catasto Fondiario, Comune di Fiumicello Villa Vicentina, Sezione di Fiumicello**

- **Fg. 18 pc. 592/3** - Fabbricato - di mq. 70;
- **Fg. 18 mapp. 592/11** - Ente Urbano - di mq. 1.410;

*** Catasto Fabbricati, comune di Fiumicello Villa Vicentina, sezione di Fiumicello :**

- **Fg. 18 mapp. 592/3**, categ. A/7, Vani 7,0, rend. Euro 488,05;
- **Fg. 18 mapp. 592/11, Sub. 1**, categ. A/7, vani 2,5, rend. Euro 174,30;
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 2**, categ. C/6, mq. 39, rend. Euro 66,11;
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 3**, categ. C/2, mq. 22, rend. Euro 26,34;

Beni tutti di proprietà per 1/1 di : *** DATO OSCURATO***

Il complesso, è nel suo insieme così costituito :

- Area coperta e scoperta di complessivi mq. 1.480;

- La pc. 592/3, consta di :

* PT : Ingresso da via san Lorenzo e dalla corte interna; Cucina, Sala, Ampio soggiorno, scala interna;

* P1° : Scala, n° 3 camere, Disimpegno, Bagno ampio e spazioso;

- Il Sub. 1 della pc. 592/11, consta di :

* PT : Portico, ct., camera, disimpegno, Bagno, sottoscala e scala esterna;

* P1° ampio terrazzo e scala di arrivo dall'area scoperta del PT;

- Il Sub. 2 della pc. 592/11, consta di :

* Ampio garage, con due portoni carrabili di accesso, entità al solo PT;

- Il Sub. 3 della pc. 592/11, consta al solo PT . di n° 4 piccoli locali di sgombero, adibiti a deposito e ripostiglio;

*** Le planimetrie in atti catastali, identificano correttamente i luoghi;**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha altezze interne come riportate nelle schede catastali.- Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 592/3** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14, , piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Eredità giacente Coerenze: Il fabbricato principale pc. 592/3, confina a Nord, Sud, Est, ed Ovest con la pc. 592/11;
La pc. 592/3, ha Sup. fondiaria di mq. 70; L'unità immobiliare, censita al catasto fabbricati, seppur intestata ai soggetti sopra indicati, per Titolo appartiene a : " *** DATO OSCURATO*** ; NON risulta presentata la voltura catastale;
- **C.C. Fiumicello particella 592/3 foglio 18** partita tavolare WEB 64, qualità classe arativo, superficie 70, indirizzo catastale: Località San Lorenzo, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione successoria a favore *** DATO OSCURATO*** , per eredità giacente di *** DATO OSCURATO ***
1° Corpo Tavolare P.T. WEB 64, di Fiumicello (dalla PT 394, 3° ct.)
- **Fg. 18 mapp. 592/11 Sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14 (l'accesso ai locali avviene da via Della Chiesa San Lorenzo), piano: Terra e 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione Successoria a favore "****
*** DATO OSCURATO*** per eredità Giacente di *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il Portico e ct, antistante la pc. 592/3, a Sud, Nord ed Ovest con l'area scoperta della pc. 592/11; La terrazza al p.1° a Nord, Ovest ed Est con l'area scoperta pc. 592/11;
L'entità Immobiliare Urbana, appartiene per Titolo a : *** DATO OSCURATO***
; La sup. fondiaria della pc. 592/11 è di mq.

1.410;

- **foglio 18 particella 592/11 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana fiumicello, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14 (l'accesso avviene da via della Chiesa San Lorenzo);, piano: Terra - L'entità immobiliare consta di un "Garage", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione Successoria a Favore
*** DATO OSCURATO***

Coerenze: Nord, Sud, ed Ovest con l'area scoperta pc. 592/11;

L'Entità Immobiliare Urbana, appartiene per titolo a : *** DATO OSCURATO*** prop. per 1/1; NON introdotta in atti catastali la Voltura; La sup. fondiaria della pc. 592/11 è di mq. 1.410;

- **foglio 18 particella 592/11 sub. 3** (catasto fabbricati), sezione urbana Fiumicello, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n° 14, (l'accesso a detta entità avviene da via della Chiesa San Lorenzo), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione successoria a favore *** D^a conseguente ad eredità giacente di *** DATO OSCURATO ***;

Coerenze: A Sud ed Est con l'area scoperta pc. 592/11; ad Ovest con l'unità Sub. 3

L'Entità immobiliare urbana appartiene per titolo a *** DATO OSCURATO*** ; Non introdotta in atti la voltura catastale; La sup. fondiaria della pc. 592/11 è dim mq. 1.410;

- **C.C. Fiumicello particella 592/11** foglio 18 partita tavolare WEB 1050, qualità classe Ente Urbano, superficie 1410, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: Terra e Primo, con vari locali ivi ricavati, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Devoluzione successoria a favore *** DATO OSCURATO*** , conseguenza ad eredità giacente di *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La pc. 592/11, confina a : Est con la pc. 592/8; a Sud con la pc. 592/4; ad Ovest con strada pc. 1926/6;

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1984.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un contesto agricolo (i più importanti centri limitrofi sono La località " Storica " di "AQUILEIA " a soli 5 km.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.- Le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Chiesa storico/artistica di San Lorenzo, nelle immediate vicinanze.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante A Ronchi dei Legionari Km. 15;	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante nelle immediate vicinanze	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante c/o Svincolo di Palmanova a km. 22;	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Ubicato in quel di Grado a Km. 14;	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Consta nel suo insieme, di un bel complesso a ridosso della strada statale per la località turistica di mare di Grado; Ha sup. fondiaria di mq. 1480, Si sviluppa con un corpo principale a due piani, antistante portico e locale accessorio, e corpo accessorio al solo pt con terrazzo al p1°; A fianco, ed a confine con la proprietà di terzi, sono ricavati il Garage e vari piccoli locali accessori; La residua area è destinata a giardino, ora abbandonato, con crescita spontanea di liane, Glicine, arbusti;

Il compendio è interamente recintato, parte in muratura, parte con elementi frangisole, parte con rete e paletti;

Ha due accessi pedonali, ed un accesso carrabile, il tutto con apertura manuale ed elettrica controllata, realizzati in alluminio;

L'edificio era dotato di Impianto Antiintrusione, ora da rivisitare;

Il Fabbricato principale è in muratura, solai in legno (in parte a vista), superfici esterne ad intonaco stollato;

Scala interne in legno, con pavimento in cotto e parapetto in legno; Scala esterna in c.a., con parapetto metallico;

Il tetto è in legno, con tavellato laterizio e manto in coppi; Il portico, ha solaio in laterizio e manto in coppi; Gronde, pluviali, mantovane, in lamiera preverniciata;

Tramezzi divisorii in laterizio, superfici interne (pareti e soffitti) ad intonaco; A vista in legno il soffitto del soggiorno al PT;

Portoni di accesso (3) in legno a specchietti, da rivitalizzare se non da sostituire;

Porte interne del P1°, tutte asportate comprese controcasse; Al PT asportate due, le altre in legno;

Serramenti esterni in legno con vetrocamera da mm. 12, da sostituire; Scuretti esterni in legno da buttare;

Bagno enorme, con vasca a triangolo;

Pavimenti p.1° in listelli di noce; pav. ufficio PT in legno, e per il resto in Cotto fiorentino;

Elettrico sotto traccia da certificare;

In essere impianto di riscaldamento, con caldaia smontata e da buttare; radiatori in acciaio,;

Ventilconvettore nel bagno ed in soggiorno;

Accessori tutti in stato di abbandono;

Garage in muratura e c.a., tetto in laterizio, due porte basculanti da buttare;

Edificio in buona parte arredato, con mobilia di scarso se non di nessun valore;

Nel complesso, il bene seppur in stato di abbandono, presenta i locali in discrete condizioni, che necessitano più di interventi di pulizia e rivisitazione, che di opere di ristrutturazione;

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Ad anta per gli ingressi pedonali, scorrevole per l'accesso carrabile; realizzati in alluminio con apertura Manuale ed elettrica

mediocre 

infissi esterni: Ad Anta realizzati in Legno

molto scarso 

infissi interni: Porte realizzate in legno tamburato.- Asportate tutte le porte del P.1° e due del PT;

mediocre 

manto di copertura: realizzato in Coppi laterizi ,no coibentazione;

buono 

pareti esterne: costruite in Intonaco senza coibentazione, il rivestimento è realizzato in parte civile tinteggiato, parte striollato; l'insieme da rivedere;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in Cotto e legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: Ad ante (3) realizzati in legno massello

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: Scuretti ad ante realizzate in legno

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: Per i Bagni e cucina realizzato in Piastrelle

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: In fondo al corridoio quella interna realizzata in legno, pavimentata in cotto e parapetto ligneo; addossata quella esterna in c.a. e parapetto metallico;

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: Sottotraccia ma con cavi da sostituire , la tensione è di 230 Volt; NO conformità;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: A circolazione d'acqua calda, i diffusori sono parte costituiti da irradatori in acciaio, con alcuni Vetilconvettori; NO conformità;

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: (terrazza piano porimo)costruita in Solaio laterizio, pavimentazione in piastrelle

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde ; costruita in Laterizio per il portico, ct e garage; In Legno per il fabbricato principale, con sottomanto in tavelle laterizie e manto in coppi;

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: In legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in Muratura, si ritiene in mattoni per il corpo principale, in cls. per il garage, in muratura per i corpi accessori;

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

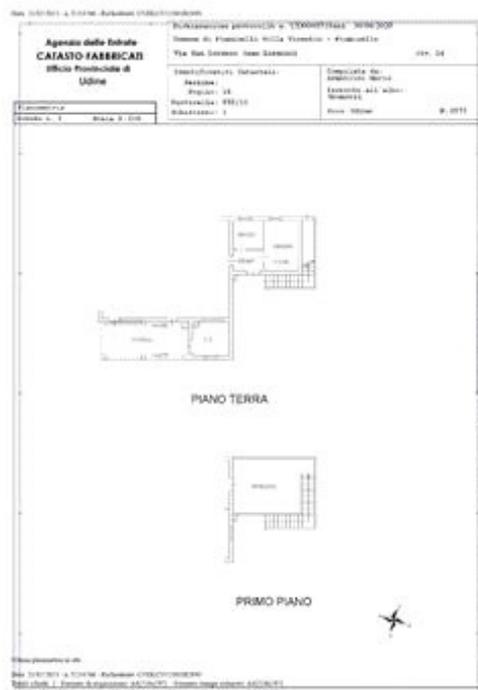
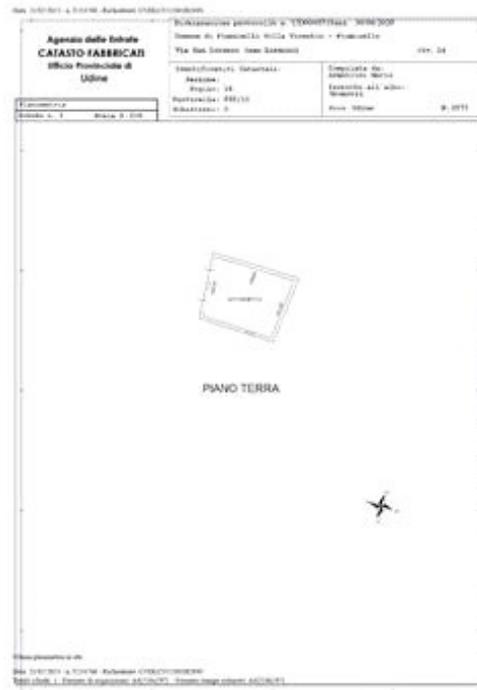
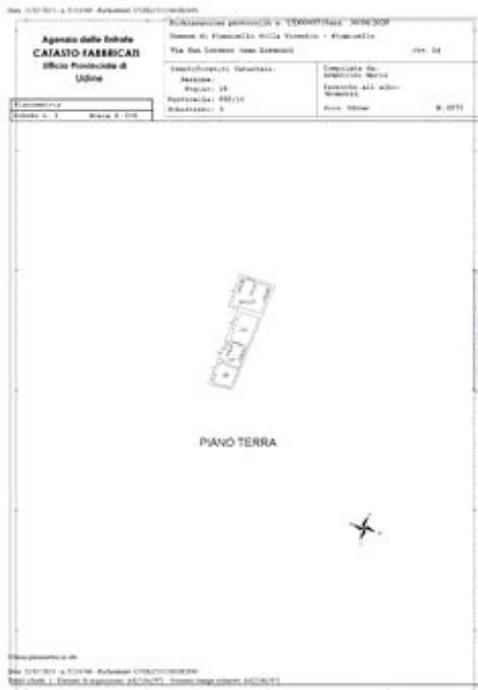
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato pc. 592/3 Locali abitativi PT e P1°, sup. lorda	192,12	x	100 %	=	192,12
Garage, pc. 592/11 Sub. 2,	38,64	x	50 %	=	19,32
Portico, pc. 592/11 Sub. 1	22,85	x	50 %	=	11,43
Locali abitativi al PT, pc. 592/11 Sub. 1	27,22	x	100 %	=	27,22
Locale accessorio, pc. 592/11 Sub. 1 (ct,)	11,92	x	30 %	=	3,58
Locale accessorio PT pc. 592/11 Sub. 1 (sottoscala)	4,78	x	15 %	=	0,72
Terrazza p1° pc. 592/11 Sub. 1	27,22	x	40 %	=	10,89
Locali accessori pc. 592/11 Sub. 3 (n° 4 rio./dep.)	21,07	x	25 %	=	5,27
Secondo scheda urbanistica					

depositato in comune, il volume realizzato sarebbe pari a mc. 950; considerato che il compendio ricade in zona B1.1., con potenzialità edificatoria pari a 0,60 mc/mq. ne si evince che la potenzialità è stata già interamente	1.254,00	x	2 %	=	25,08
Totale:	1.599,82				295,61





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: Banca dati O.M.I. 2° semestre 2022
Descrizione: Abitazioni civili Euro 700/950 Euro/mq.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 830,00 pari a 830,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Fonte di informazione: Tribunale di Udine
Descrizione: Fabbricato in Via San Lorenzo Es. 7/202, Valore di stima Euro 450/mq. prossima vendita a 159,00 Euro/mq.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 159,00 pari a 159,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Fonte di informazione: Tribunale di Udine Es. 209/2020,
Descrizione: Villa Singola in Fiumicello, stimata Euro 800/mq.; prossima asta prezzo base Euro 336/mq.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 336,00 pari a 336,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Osservatorio F.I.M.M.A.
Descrizione: Usato max. 25 anni Euro 700/950 al mq.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 825,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Osservatoria F,I,A,I.P.
Descrizione: Buono stato/abitabile Euro 700/950 al mq.
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 825,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: sito internet. www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare in Fiumicello S. Valentino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene, ricade in Zona B1.1., con potenzialità pari a 0,60 mc/mq.; da documentazione presso il comune, il volume già realizzato è pari a mc. 950, per cui il compendio risulterebbe "saturato" (salvi incrementi di cui al buono casa o nello specifico consentiti), motivo per cui l'area scoperta, viene considerata come area di pertinenza e non come area edificabile;

Visto il complesso nel suo insieme, avuto riguardo alla sua ubicazione, sito e contesto nell'ambito urbano territoriale, considerato che dal punto di vista fondiario, si tratta di un bel compendio, penalizzato dall'essere stato trascurato ed invaso da arbusti e rampicanti che ne deturpano la visibilità, si ritiene che all'insieme, dimensionalmente come sopra riportato, possa essere attribuito un valore unitario di Euro 600,00 al mq.

Evidenzio, qui, che le Ipoteche riguardano la sola pc. 592/11 e suoi subalterni numerici; mentre la pc. 592/3, è gravata del solo pignoramento per il debito riconosciuto; Un tanto per la successiva ripartizione conseguenza alla vendita;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 295,61 x 600,00 = **177.368,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.368,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.368,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio "comparativo" mediante applicazione di prezzo unitario alle superfici rapportate; Si è avuto riguardo ai valori di mercato per la zona interessata, e delle ultime recenti vendite giudiziali che hanno dato risultati penalizzanti;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CERVIGNANO DEL FRIULI, ufficio del registro di CERVIGNANO DEL FRIULI, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolara di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Fiumicello Villa Vicentina, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare OMI - F.I.A.I.P. - F.I.M.M.A., ed inoltre: recenti vendite dell'I.V.G. F.V.G.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	295,61	0,00	177.368,10	177.368,10
				177.368,10 €	177.368,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio NON è divisibile e frazionabile, per non deprezzarne il suo valore;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.868,10**

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: **€. 41.717,03**

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: **€. 151,08**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.000,00**

data 18/07/2023

il tecnico incaricato
Luciano Candido