



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom.Michele Olivo

CF: LVOMHL70E20L483K

con studio in UDINE (UD) VIALE LEONARDO DA VINCI 129

telefono: 0432541759

fax: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a MANZANO Via del Pasco 12, frazione Manzinello, della superficie commerciale di **349,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda un'abitazione (al piano terra e seminterrato) inserita in un fabbricato bifamiliare posto a margine del nucleo abitato di Manzinello di Manzano (UD). L'accesso all'immobile avviene da una strada pubblica attraverso un accesso pedonale che immette nel giardino di proprietà comune che è piantumato; non sono presenti accessi carrai all'interno della proprietà in quanto per raggiungere l'autorimessa viene utilizzata una stradina privata corrispondente al mapp.268 posta ad Est del giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di PT ml.2.70; S1 ml.2.40. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 10,5 vani, rendita 1.464,16 Euro, indirizzo catastale: Via del Pasco,12, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 3, sub 2 e 3, sub 3, 2 e 5 tutti del mapp.191; salvo se altri.
- foglio 17 particella 191 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 124,88 Euro, indirizzo catastale: Via del Pasco, 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 2, 4, 3, sub 2 e 6, sub 3, tutti del mapp.191; salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	349,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 324.591,95
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 243.000,00
Data della valutazione:	02/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si comunica che da dichiarazione assunta durante il sopralluogo e confermata dall'ufficio anagrafe del Comune di Manzano - certificati allegati - , nel nucleo familiare vivono assieme alla debitrice anche il *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** .

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:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/06/2007 a firma di notaio FABIO CONTE ai nn. 27813/16144 di repertorio, iscritta il 10/07/2007 a Udine ai nn. 5241/23263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000.

Importo capitale: € 200.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto dell'esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2010 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 198660/46196 di repertorio, iscritta il 24/05/2010 a Udine ai nn. 2588/14013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 30.000.

Importo capitale: € 15.000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto dell'esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI DEL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3023 di repertorio, trascritta il 31/10/2022 a Udine ai nn. 22486/30221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto dell'esecuzione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

iscrizione della riscossione, stipulata il 01/03/2016 a firma di *** DATO OSCURATO*** ai nn. 1187/11516 di repertorio, trascritta il 02/03/2016 a Udine ai nn. 715/4936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

La formalità è riferita solamente a beni oggetto dell'esecuzione.

Capitale € 167.396,01 totale € 334.792,02

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

Ulteriori avvertenze:

Non è presente condominio.

Non sono state rinvenute cause in corso a carico del debitore, la ricerca è stata effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 13/03/2007), con atto stipulato il 13/03/2007 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 116/2007 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di divisione e vendita (fino al 13/03/2007), con atto stipulato il 19/11/1993 a firma di notaio R. Cutrupia ai nn. 72278 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.191 sub 4 e sub 5 (già porzione rurale del sub 1)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il mapp.268 del F.17 in Comune di Manzano, posto in aderenza lungo il lato Est del mapp.191 e rappresentato da una stradella inghiata di proprietà di *** DATO OSCURATO *** (non in esecuzione) e permette di raggiungere l'autorimessa nel retro dell'abitazione nonché i retrostati fabbricati per la produzione agricola, anch'essi non oggetto d'esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 670/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa rurale, rilasciata il 06/04/1973 con il n. 1644/73 prot. di protocollo, agibilità del 02/01/1975 con il n. 1644 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.42,172,191,203

Concessione edilizia **N. pratica edile n.1422** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire un'abitazione, deposito attrezzi, silos e porcilaia, rilasciata il 31/01/1977 con il n. 9214 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.191, 41/b, 203.

Concessione edilizia **N. pratica edile n.1422/a** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione locali accessori e la sistemazione interna al piano terra del fabbricato, presentata il 05/12/1979 con il n. 9667/1979 di protocollo, rilasciata il 07/03/1980 con il n. 33/1980 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.191,41/b,

Concessione edilizia **N. 86/1979** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato civile abitazione, variando ubicazione rispetto alla CE n.1422 dd. 31.01.1977, rilasciata il 23/05/1979 con il n. 8882 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.191,189,203.

Concessione edilizia n.19/1993 **N. pratica edile n.4323** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato uso civile abitazione, presentata il 05/02/1993, rilasciata il 07/04/1993 con il n. 1570/93 prot di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.268,191.

Concessione edilizia n.72/1995 **N. pratica edile n.4323 variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, redistribuzione interna e modifica prospettica di un fabbricato uso civile abitazione in variante alla CE n.19 dd.07.04.1993, presentata il 08/06/1995, rilasciata il 10/10/1995 con il n. 8238/95 prot di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.268,191.

Autorizzazione edilizia **N. 151/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione piattaforma c.a. per installazione serbatoio GPL e relativa recinzione, rilasciata il

14/11/1994 con il n. 14507 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.191,268,ex 192/b

Autorizzazione edilizia N. **4229/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione e delimitazione area di pertinenza, rilasciata il 05/04/1994 con il n. 4229 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Manzano F.17 mapp.191,268

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera var.27 di conformazione al PPR - dicembre 2020, l'immobile ricade in zona B4 - di interesse agricolo-paesaggistico (art.13). Il titolo è riferito solamente al beni in esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il tettuccio in c.a. sull'ingresso alla proprietà, costruito sul fronte strada a Sud, è stato realizzato senza alcuna autorizzazione ed in difformità all'autorizzazione edilizia prot.n.4229 dd.05.04.1994. A seguito della CE n.19/1993 e successiva variante per "ampliamento e ridistribuzione interna", non è mai stata richiesta e quindi rilasciata la nuova agibilità dell'immobile. (normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R. 19/2009 e s.m.i.)

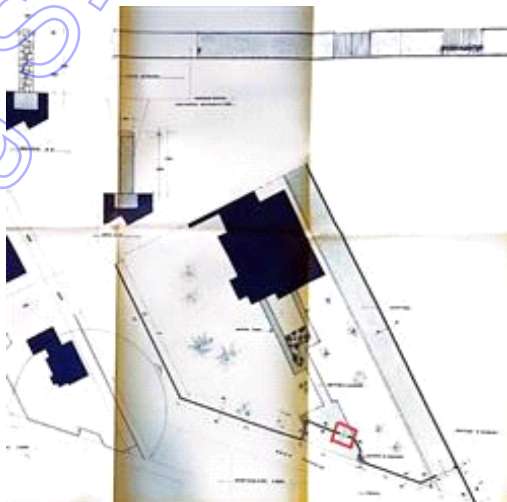
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria o altra procedura da concordare con l'ufficio tecnico comunale al riguardo del tettuccio d'ingresso con anche relativa sanatoria statica da presentarsi ai Servizi Tecnici Regionali. Fine dei lavori della CE n.19/1993. L'agibilità con S.C.A. con dichiarazioni impianti, autorizzazione acque reflue fuori fognatura con adeguamento ARPA, collaudo statico e quant'altro necessario.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA per sanatoria tettuccio ingresso e sanatoria statica opere c.a.: €.1.800,00
- SCA per l'agibilità dell'unità immobiliare: €.4.500,00

Questa situazione è riferita solamente a bene in esecuzione e altri beni di altrui proprietà non pignorati



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN MANZANO VIA DEL PASCO 12, FRAZIONE MANZINELLO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

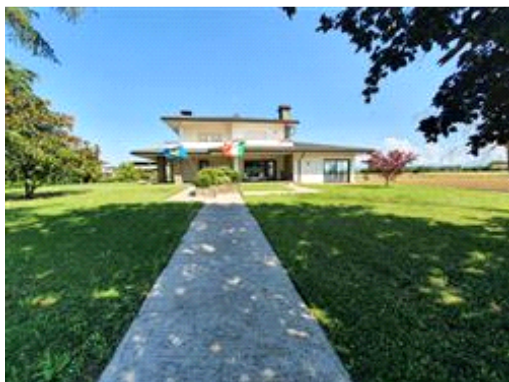
villa bifamiliare a MANZANO Via del Pasco 12, frazione Manzinello, della superficie commerciale di **349,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda un'abitazione (al piano terra e seminterrato) inserita in un fabbricato bifamiliare posto a margine del nucleo abitato di Manzinello di Manzano (UD). L'accesso all'immobile avviene da una strada pubblica attraverso un accesso pedonale che immette nel giardino di proprietà comune che è piantumato; non sono presenti accessi carrai all'interno della proprietà in quanto per raggiungere l'autorimessa viene utilizzata una stradina privata corrispondente al mapp.268 posta ad Est del giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di PT ml.2.70; S1 ml.2.40. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 10,5 vani, rendita 1.464,16 Euro, indirizzo catastale: Via del Pasco,12, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 3, sub 2 e 3, sub 3, 2 e 5 tutti del mapp.191; salvo se altri.
- foglio 17 particella 191 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 124,88 Euro, indirizzo catastale: Via del Pasco, 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: sub 2, 4, 3, sub 2 e 6, sub 3, tutti del mapp.191; salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1995.



bifamiliare - vista fronte principale



vista laterale fronte Est



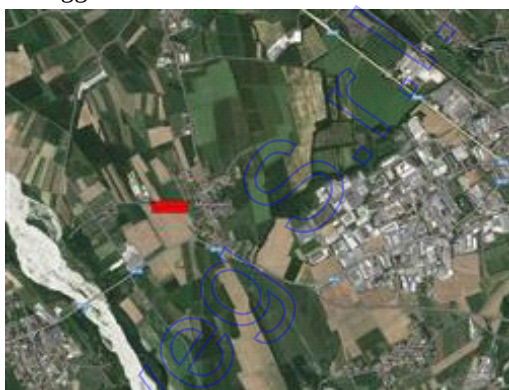
vista laterale-posteriore fronte Nord-Est



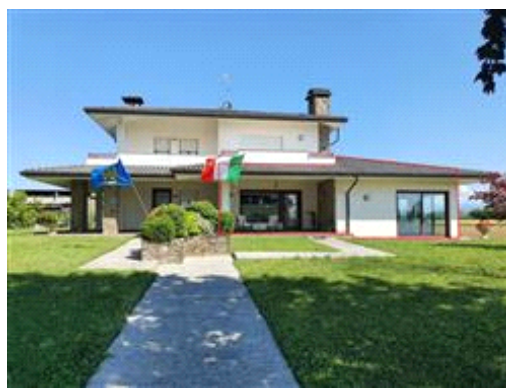
vista posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Manzano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.



corografia dei luoghi - fonte Google maps



vista dall'ingresso fronte strada

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
farmacie
supermercato

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

scarso 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 Km a casello di Palmanova

nella media 

ferrovia distante Km 3 stazione di Manzano

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è così distribuita: al piano terra, zona giorno con ampio ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina; zona notte con disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, stanza guardaroba con accesso alla camera matrimoniale con bagno esclusivo. L'accesso al livello sottostante avviene tramite una rampa scale in muratura con accesso dalla sala da pranzo. Nel seminterrato si trovano un ampio locale taverna, n.2 cantine e un servizio igienico. Attraverso un atrio comune con l'altra unità abitativa (non oggetto di pignoramento), si accede all'ampio locale autorimessa e alla cella termica. Esternamente sono presenti due porticati, uno in corrispondenza di parte del fronte Sud della casa e l'altro a Nord-Est. Infine, un gradevole giardino comune perimetra tre lati del fabbricato. Si precisa che l'accesso all'autorimessa avviene attraverso una stradella inghiaia (mapp.268 di *** DATO OSCURATO *** proprietario dell'altra abitazione *** DATO OSCURATO ***) proveniente dalla viabilità pubblica. Restano comuni con l'altra abitazione il giardino e il disimpegno-ingresso al piano terra, entrambi censiti con il sub 3; quest'ultimo permette l'accesso dall'interno del fabbricato all'autorimessa e ai vani scale che raggiungono i locali al piano primo e scantinato delle rispettive proprietà.

Delle Strutture:

solai: latero cemento solai di piano e di coperturanella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabilenella media **telefonico:** sottotraccianella media **termico:** autonomo con alimentazione in GPL con bombolone posto nel retro della proprietà i diffusori sono in a pavimento zona giorno, radiatori metallici zona notte e vetilconvettori nello scantinato conformità: non rilevabile. Viene riferito che i vetilconvettori risultano danneggiati a causa dell'infiltrazione d'acqua avvenuta tempoal di sotto della media 

fa.

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto risulta funzionante non è dato sapere se è a norma, presente salvavita.

gas: GPL con alimentazione a bombolone conformità: non rilevabile. bombolone sopra terra posto nel retro della proprietà.

fognatura: linea domestica la reti di smaltimento è realizzata in acque chiare/scure con recapito in privato con pozzi a perdere conformità: non rilevabile. Non rintracciata l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

ventilazione: impianto di aspirazione polveri centralizzato su tutta la casa conformità: non rilevabile

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte realizzati in legno massello

pavimentazione interna: realizzata in zona giorno in piastrelle di ceramica, camere con moquette, bagno della camera matrimoniale con piastrelle e rivestimento in marmo

infissi esterni: finestre doppia anta con avvolgibili in pvc; ampie vetrate scorrevoli zona pranzo. realizzati in alluminio colore bordeaux

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in all'interno della muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

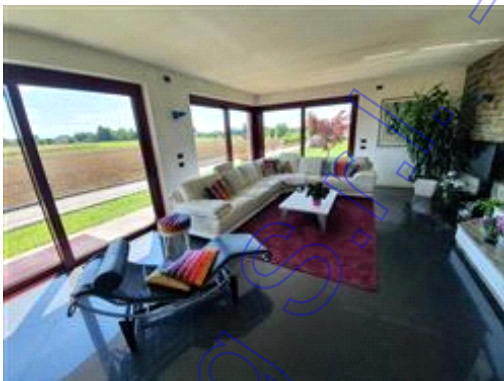
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

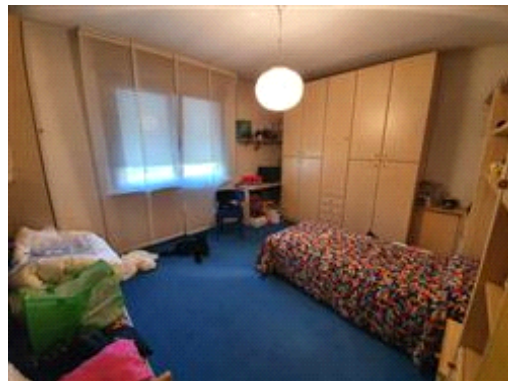
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

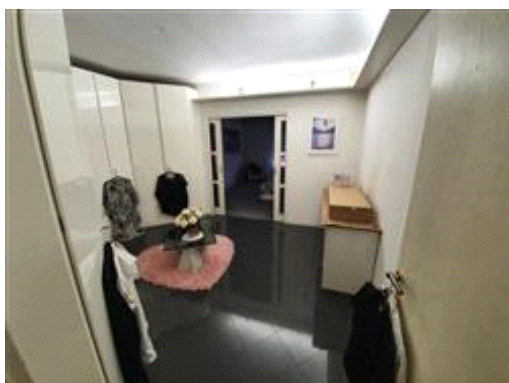
al di sotto della media ★★☆☆☆☆



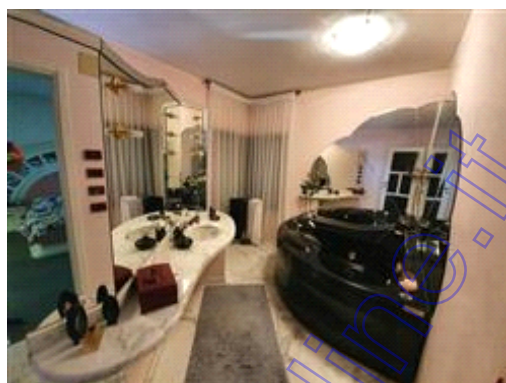
sala da pranzo



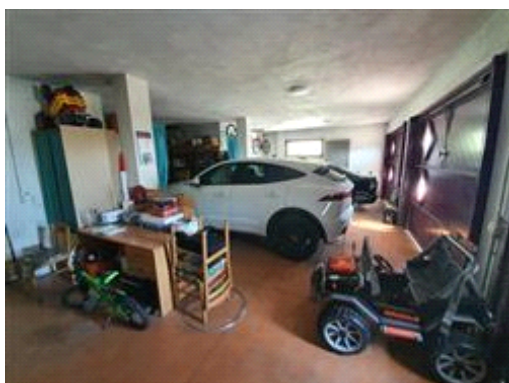
camera singola



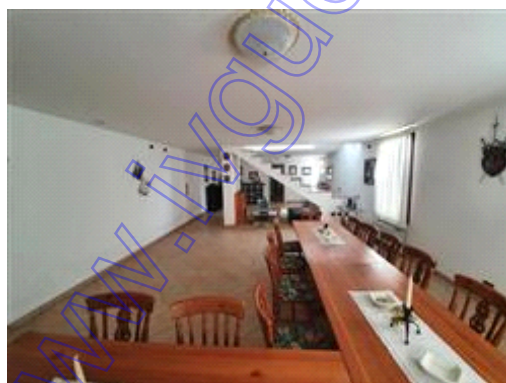
cabina armadio e matrimoniale



bagno da matrimoniale



autorimessa



taverna

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

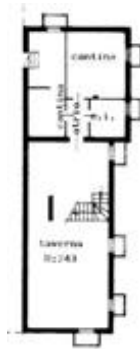
descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio PT	238,00	x	100 %	=	238,00
Porticati PT	32,00	x	35 %	=	11,20
Garage, c.t.	75,00	x	50 %	=	37,50
Alloggio S1	126,00	x	50 %	=	63,00
Totale:	471,00				349,70



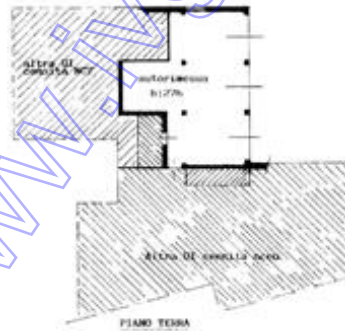
mappa catastale



planimetria catastale piano terra



planimetria catastale piano seminterrato



planimetria autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2023

Fonte di informazione: agenzia Tecnocasa

Descrizione: immobile edificato negli anni '70, è stato poi ristrutturato fine anni '90, è situato nella zona centrale del paese di San Giovanni al N., al PT la zona giorno, al P1 quella notte con 3 camere, 2 bagni, cucina. Giardino 1000 mq

Indirizzo: Via della Stretta, 26 San Giovanni al N.

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2023

Fonte di informazione: agenzia De Reggi immobiliare

Descrizione: porzione bifamiliare su 3 livelli, scantinato, doppio garage e giardino. Al PT la zona giorno, al P1 la zona notte, soffitta e scantinato. 3 camere e 2 bagni.

Indirizzo: via Ludovico Ariosto,10 - San Nicolò, Manzano

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 258.000,00 pari a 1.053,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 232.200,00 pari a 947,76 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Consultazione valori immobiliari dichiarati - AGENZIA ENTRATE (31/07/2023)

Domanda: compravendite realmente effettuate con valori dichiarati nella zona OMI B1 e D1 - 1.000 mt di raggio dal centro di Manzano tra gennaio 2020 e marzo 2023.

Offerta: a) dicembre 2020 cat.A/7 v.9,5 + C/6 mq.30 € 200.000; b) maggio 2022 cat.A/7 mq 216 € 195.000; c) febbraio 2023 cat.A/2 mq 153 + C/6 mq 36 € 193.000;

Valore minimo: 193.000,00

Valore massimo: 200.000,00

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - Anno 2022 - Semestre 2 (31/07/2023)

Domanda: Abitazioni civili - Periferica/ZONA PERIFERICA D1 Comune: MANZANO

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - listini prezzi rilevati da borsini immobiliari degli Agenti Immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e specialmente proposte di vendita da mediatori immobiliari (asking price), si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Lo scrivente ha rintracciato i seguenti comparabili per beni simili a quello oggetto di stima tra le proposte di vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma - marzo 2023 - il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti (Trieste e Venezia) si attesta tra 7% e 8% con un tempo di attesa di vendita medio per abitazioni usate di circa 5/6 mesi. Nelle aree dove si trovano i comparabili e l'oggetto di stima, decisamente il mercato è differente rispetto alle città campione e si può apprezzare un divario attorno al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	198.000,00	232.200,00
Consistenza	349,70	200,00	245,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.100,00	1.053,06

esposizione	6,00	7,00	7,00
luminosità	6,00	6,00	6,00
panoramicità	6,00	6,00	5,00
impianti	6,00	6,00	6,00
stato di manutenzione	6,00	6,00	6,00
servizi igienici	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	165,00	193,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	947,76	947,76
esposizione	4 %	7.920,00	9.288,00
luminosità	5 %	9.900,00	11.610,00
panoramicità	3 %	5.940,00	6.966,00
impianti	7 %	13.860,00	16.254,00
stato di manutenzione	8 %	15.840,00	18.576,00
servizi igienici	5 %	9.900,00	11.610,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	198.000,00	232.200,00
Data [mesi]	330,00	387,00
Prezzo unitario	141.878,94	99.229,96
esposizione	-7.920,00	-9.288,00
luminosità	0,00	0,00
panoramicità	0,00	6.966,00
impianti	0,00	0,00
stato di manutenzione	0,00	0,00
servizi igienici	0,00	0,00
Prezzo corretto	332.288,94	329.494,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **330.891,95**

Divergenza: 0,84% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 349,70 x 946,22 = **330.891,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 330.891,95

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 330.891,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa con il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Manzano (UD), agenzie; siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare FIAP, FIMAA, OMI, ed inoltre: Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate

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 bifamiliare	349,70	0,00	330.891,95	330.891,95
				330.891,95 €	330.891,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 324.591,95**

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: **€. 81.147,99**

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: **€. 443,96**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 243.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 02/08/2023

il tecnico incaricato
Geom.Michele Olivo

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