



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Renato Ellero

CF:LLRRNT59P24E476U

con studio in LAUCO (UD) Lauco Capoluogo, 48

telefono: 3333406612

email: ellerorenato@gmail.com

PEC: renato.ellero@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casa in linea a TREPPO GRANDE Via Dante Alighieri n. 53, della superficie commerciale di mq. **135,44**, per l'intera piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di una porzione terra/tetto, di una vecchia casa in linea mai ristrutturata. Posizionata più o meno centralmente al caseggiato di cui fa parte, la casa si eleva su tre piani fuori terra con murature in pietrame, solai e tetto in legno, manto di copertura in coppo. La facciata posteriore è adiacente alla via pubblica (via Nazareth) ma non ha accesso diretto alla stessa, l'ingresso è posizionato sulla facciata anteriore che dà alla corte, corte di proprietà esclusiva gravata da servitù di transito a favore della particella 649. L'abitazione dispone inoltre di un terreno pertinenziale di proprietà esclusiva (particella 1052) della superficie di mq. 266, soprassuolo attualmente a verde, può essere utilizzato come orto e giardino, sullo stesso è comunque possibile ricavare una costruzione accessoria di limitato volume: autorimessa/deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna che varia dai ml. 2,40 ai ml. 2,30.

Identificazione catastale:

- Foglio 5 particella 896 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 63,78, indirizzo catastale: via Nazareth, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da: COSTITUZIONE del 31/01/2005 Pratica n. UD0025855 in atti dal 31/01/2005 COSTITUZIONE (n. 331.1/2005).
Coerenze: nord via Nazaret, est particella 897, sud particella 1052, ovest particella 649.
- Foglio 5 particella 897 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €. 114,81, indirizzo catastale: via Nazareth, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da: COSTITUZIONE del 31/01/2005 Pratica n. UD0025870 in atti dal 31/01/2005 COSTITUZIONE (n. 333.1/2005).
Coerenze: nord via Nazareth, est particelle 650/651, sud particelle 649/1052, ovest particelle 896/649.
- Foglio 5 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe: vigneto/U, superficie mq. 266, reddito agrario €. 1,92, reddito dominicale €. 3,71, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di data 07/01/2008. Pubblico ufficiale MENAZZI ALBERTO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 169401 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 975.1/2008 Reparto PI di UDINE in atti dal 17/01/2008.
Coerenze: nord particelle 651/897, est particelle 818/868, sud particelle 10531161, ovest particella 1633.

L'abitazione si sviluppa in n. 3 piani, tutti fuori terra. Il caseggiato si presume sia stato costruito nei primi decenni del 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,44 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:	€. 23.785,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.800,00
Data della valutazione:	20/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: *Nessuna.*

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, imposta il 07/01/2008 con atto pubblico a firma di notaio Alberto Menazzi di Udine rep. nn. 169402/57885, iscritta il 17/01/2008 a Udine ai nn. 1415/212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 120.000,00.

Importo capitale: €. 60.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, di data 24/08/2010 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine Cron. n. 2810, trascritto il 19/11/2010 a Udine ai nn. 31901/21615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Pignoramento, di data 26/03/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine Cron. n. 1020, trascritto il 29/04/2024 a Udine ai nn. 10425/8151, 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:

Servitù di transito sulla corte pertinenziale, a favore di particella 649 del foglio 5, contro area libera pertinenziale delle particelle 896-897, derivante da servitù di fatto coattiva non sentenziata ne trascritta.

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:

L'esperto stimatore dichiara:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e simili) nei fabbricati oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere

sottoposto a riesame.

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 al valutatore 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.

Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 07/01/2008 a firma del notaio Alberto Menazzi di Udine rep. nn. 169401/57884, trascritto il 17/01/2008 a Udine ai nn. 1414/975.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 (dal 04/04/1977 fino al 18/10/2005), in forza di atto di divisione stipulato il 04/04/1977 dal notaio Mario Bronzin di Buja rep. nn. 3301/1919, trascritto il 20/04/1977 a Udine ai nn. 6354/5475. Il titolo è riferito solamente alla particella 896 del foglio 5.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 (dal 04/04/1977 fino al 18/10/2005), in forza di atto di divisione stipulato il 04/04/1977 dal notaio Mario Bronzin di Buja rep. nn. 3301/1919, trascritto il 20/04/1977 a Udine ai nn. 6354/5475. Il titolo è riferito solamente alla particella 896 del foglio 5.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/2004 fino al 18/10/2005), in forza di denuncia di successione del 26/05/2005, registrata il 26/05/2005 a Udine ai nn. 76/1697, trascritta il 21/09/2005 a Udine ai nn. 30243/20513. Il titolo è riferito solamente alle particelle 897 e 1052 del foglio 5. Trascrizione tacita accettazione di eredità del 05/06/2024 ai nn. 14095/11040.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 31/07/2004 fino al 16/05/2007), in forza di denuncia di successione registrata il 26/05/2005 a Udine ai nn. 76/1697, trascritto il 21/09/2005 a Udine ai nn. 30243/20513. Il titolo è riferito solamente alla particella 896 del foglio 5. Trascrizione tacita accettazione di eredità del 05/06/2024 ai nn. 14094/11039.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 31/07/2004 fino al 18/10/2005), in forza di denuncia di successione registrata il 26/05/2005 a Udine ai nn. 76/1697, trascritta il 21/09/2005 a Udine ai nn. 30243/20513. Il titolo è riferito solamente alla particella 896 del foglio 5. Trascrizione tacita accettazione di eredità del 05/06/2024 ai nn. 14094/11039.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/2004 fino al 16/05/2007), in forza di denuncia di successione registrata il 26/05/2005 a Udine ai nn. 76/1697, trascritta il 21/09/2005 a Udine ai nn. 30243/20513. Il titolo è riferito solamente a Particelle 897 e 1052 del foglio 5. Trascrizione tacita accettazione di eredità del 05/06/2024 ai nn. 14095/11040.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 18/10/2005 fino al 07/01/2008), con atto stipulato il 18/10/2005 a firma del notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli rep. nn. 48543/8612, trascritto il 21/10/2005 a Udine ai nn. 34114/23104.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Udine (dal 16/05/2007 fino al 07/01/2008), atto del 16/05/2007 a firma di Tribunale di Udine cron. nn. 239/2007, trascritto il 18/05/2007 a Udine ai nn. 17327/10739.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile di vecchia costruzione le cui opere sono precedenti al 01/09/1967 e successivamente mai oggetto d'interventi per i quali fosse stato necessario il titolo autorizzativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRGC - piano regolatore generale comunale, in forza di delibera C.C. n. 46 del 14/12/2021, l'immobile ricade in zona B0 - ambiti di interesse storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 delle norme di attuazione del P.R.G.C. lotto saturo, sono ammesse le ristrutturazioni. Il titolo è riferito solamente al Particelle 896-897.

PRGC - piano regolatore generale comunale, in forza di delibera C.C. n. 46 del 14/12/2021, l'immobile ricade in zona E4.4 - braide, orti e giardini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 delle norme di attuazione del P.R.G.C. sono ammessi solo accessori di pertinenza delle abitazioni, If: 0,05 mc/mq, Sc: non oltre il 5% della superficie.. Il titolo è riferito solamente al Particella 1052.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione è suddivisa in due subalterni che non hanno ragione di rimanere distaccati, in quanto non funzionali all'uso esclusivo e perciò devono essere uniti. Inoltre l'indirizzo catastale "via Nazareth" è errato, in quanto sebbene adiacente la via, l'immobile non ha accessi diretti su di essa. Per correttezza si riporta l'indirizzo dello stradario comunale: via Dante Alighieri n. 53. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo, stesura planimetrie su un'unica U.I., redazione e deposito procedura DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari, spese ed accessori: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TREPPO GRANDE VIA DANTE 53

CASA IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Casa in linea a TREPPO GRANDE Via Dante Alighieri n. 53, della superficie commerciale di **mq. 135,44**, per l'intera piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di una porzione terra/tetto, di una vecchia casa in linea mai ristrutturata. Posizionata più o meno centralmente al caseggiato di cui fa parte, la casa si eleva su tre piani fuori terra con murature in pietrame, solai e tetto in legno, manto di copertura in coppo. La facciata posteriore è adiacente alla via pubblica (via Nazareth) ma non ha accesso diretto alla stessa, l'ingresso è posizionato sulla facciata anteriore che dà alla corte, corte di proprietà esclusiva gravata da servitù di transito a favore della particella 649. L'abitazione dispone inoltre di un terreno pertinenziale di proprietà esclusiva (particella 1052) della superficie di mq. 266, soprassuolo attualmente a verde, può essere utilizzato come orto e giardino, sullo stesso è comunque possibile ricavare una costruzione accessoria di limitato volume: autorimessa/deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna che varia dai ml. 2,40 ai ml. 2,30.

Identificazione catastale:

- Foglio 5 particella 896 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 63,78, indirizzo catastale: via Nazareth, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da: COSTITUZIONE del 31/01/2005 Pratica n. UD0025855 in atti dal 31/01/2005 COSTITUZIONE (n. 331.1/2005).
Coerenze: nord via Nazaret, est particella 897, sud particella 1052, ovest particella 649.
- Foglio 5 particella 897 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €. 114,81, indirizzo catastale: via Nazareth, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da: COSTITUZIONE del 31/01/2005 Pratica n. UD0025870 in atti dal 31/01/2005 COSTITUZIONE (n. 333.1/2005).
Coerenze: nord via Nazareth, est particelle 650/651, sud particelle 649/1052, ovest particelle 896/649.
- Foglio 5 particella 1052 (catasto terreni), qualità/classe: vigneto/U, superficie mq. 266, reddito agrario €. 1,92, reddito dominicale €. 3,71, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di data 07/01/2008. Pubblico ufficiale MENAZZI ALBERTO Sede UDINE (UD) Repertorio n. 169401 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 975.1/2008 Reparto PI di UDINE in atti dal 17/01/2008.
Coerenze: nord particelle 651/897, est particelle 818/868, sud particelle 10531161, ovest particella 1633.

L'abitazione si sviluppa in n. 3 piani, tutti fuori terra. Il caseggiato si presume sia stato costruito nei primi decenni del 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe si trovano in aree residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono per altro presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classica costruzione contadina dei primi del 900: piano terra zona giorno, primo piano due ampie camere da letto con minuscolo bagno ricavato nel disimpegno, sottotetto praticabile accessibile con una scaletta mobile. L'abitazione è inutilizzata da diversi decenni in stato di abbandono ed evidente degrado.

L'impiantistica è decisamente obsoleta: sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico ma, in considerazione del degrado, non funzionanti. Non esiste impianto di riscaldamento, come non è presente alcuna forma di isolamento.

Il manto di copertura non viene mantenuto da molto tempo, di conseguenza ci sono infiltrazioni di acqua piovana che sono causa del cedimento del soffitto nella camera da letto a est e della marcitura delle parti lignee. Il sottotetto è inaccessibile a causa del blocco per marciume della scala retrattile posizionata sulla botola, l'immobile per poter essere utilizzato deve necessariamente essere ristrutturato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a doppia anta in legno con vetro semplice	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a singola anta in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppo laterizio, coibentazione non presente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di pietrame, coibentazione non presente, il rivestimento è in intonaco di calce aerea	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> in piastrelle	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna vani ai piani primo e secondo:</i> in tavolato (escluso il bagno in piastrelle)	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco su arelle	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta unica in legno massello	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne con rivestimento in marmo	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione dall'acquedotto pubblico, la rete di distribuzione è realizzata in tubi di acciaio zincato	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balcone: costruito in c.a. con ringhiera in ferro

pessimo ★★★★★★★★☆☆

copertura: doppia falda con struttura costituita da travi in legno

pessimo ★★★★★★★★☆☆

solai: travi lignee

pessimo ★★★★★★★★☆☆



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
ingresso (PT)	4,72	x	100 %	=	4,72
pranzo (PT)	11,90	x	100 %	=	11,90
cottura (PT)	5,76	x	100 %	=	5,76
soggiorno (PT)	22,31	x	100 %	=	22,31
disimpegno est (P1)	2,60	x	100 %	=	2,60
bagno (P1)	3,65	x	100 %	=	3,65
camera da letto est (P1)	18,00	x	100 %	=	18,00
balcone (P1)	2,70	x	30 %	=	0,81
disimpegno ovest (P1)	3,73	x	100 %	=	3,73
camera da letto ovest (P1)	21,24	x	100 %	=	21,24
soffitta est (P2)	28,32	x	25 %	=	7,08
soffitta ovest (P2)	28,16	x	25 %	=	7,04
terreno pertinenziale	266,00	x	10 %	=	26,60
Totale:	419,09				135,44

PER UNA COMPLETA COMPrensIONE, VEDASI
BOOK FOTOGRAFICO DOCUMENTALE ALLEGATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/11/2024
 Fonte di informazione: Agenzia Centro Immobiliare di Gemona del Friuli
 Descrizione: Fabbricato da ristrutturare
 Indirizzo: Treppo Grande
 Superfici principali e secondarie: 250
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/11/2024
 Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Quore Udine
 Descrizione: Rustico da ristrutturare
 Indirizzo: Colloredo di Monte Albano
 Superfici principali e secondarie: 310
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 54.000,00 pari a 174,19 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare Benedetti Dino Tarcento (19/11/2024)
 Domanda: 200
 Offerta: 150
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 anni
 Valore minimo: 20.250,00
 Valore massimo: 27.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile rintracciare atti di trasferimento di immobili comparabili trasferiti negli ultimi anni, pertanto ci si è avvalsi di due annunci immobiliari relativi a beni simili, ed un'intervista ad un agente immobiliare di provata esperienza molto pratico della zona. I valori ricavati rientrano nella forbice dell'Osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate.

Il prezzo desunto è quello della media dei tre valori raccolti:

$$(200,00+174,19+174,43)/3 = \pm 183 \text{ €/mq.}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,44	x	183,00	=	24.785,52
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.785,52

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.785,52

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene assegnato un valore medio al mq. in base ai valori medi per beni assimilabili venduti recentemente, e se non reperibili, in base ai valori medi ricavabili dalle interviste ad agenzie immobiliari del territorio. Al valore commerciale così ricavato verranno dedotti i costi di adeguamento per eventuali difformità ed il 25% per l'assenza di garanzie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Treppo Grande, agenzie: Centro Immobiliare di Gemona del Friuli, Quore di Udine, Benedetti di Tarcento, osservatori del mercato immobiliare OMI 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	casa in linea	135,44	0,00	24.785,52	24.785,52
				24.785,52 €	24.785,52 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non pertinente, la vendita è per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.785,52

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: €. 5.946,38

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:	€. 39,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.800,00

data 20/11/2024

il tecnico incaricato
Renato Ellero

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