



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gian Piero Beorchia

CF: BRCGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: gianpiero.beorchia@gmail.com

PEC: gianpiero.beorchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato ad uso residenziale** a BUIA Via Collosomano 144, della superficie commerciale di **232,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una fabbricato unifamiliare residenziale, situato in zona Collosomano località un po'decentrata rispetto al centro del paese di Buja, e più precisamente in via Collosomano n.144. L'edificio è sostanzialmente distribuito tra il piano terra e primo (sottotetto) oltre ad una piccola zona di servizio al piano scantinato al quale si accede direttamente dalla strada comunale sulla quale si affaccia il fabbricato. Esso insiste su un'area pertinenziale, ove si trova anche un secondo fabbricato ad uso accessorio con autorimessa e ripostiglio, tale area è in parte recintata ed in parte delimitata da altri manufatti e fabbricati , la stessa è adibita a zona di manovra inquanto pavimentata ed a giardino incolto su scarpatata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato - terra e primo., ha un'altezza interna di Non rilevata.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Collosomano 144, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario con le pp.cc. : 965; 1163; 842; 1104; 261; 1234; 852; Strada.

Il mappale 260 del foglio di mappa 17 in Comune di Buja è censito presso il catasto terreni quale ente urbano di mq.610.

- foglio 17 particella 260 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLOSOMANO n. 144 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario con le pp.cc. : 965; 1163; 842; 1104; 261; 1234; 852; Strada.

Il mappale 260 del foglio di mappa 17 in Comune di Buja è censito presso il catasto terreni quale ente urbano di mq.610.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	232,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 215.012,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 161.259,38
Data della valutazione: 09/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo effettuato alla presenza di personale della Coveg risultava possessore dell'immobile l'esecutato e l'immobile risultava libero e non occupato da altri.
Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato in data 29 ottobre 2024 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 19/10/2024 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

abitazione.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2013 a firma di Notaio Arcella Gea - Buja ai nn. 1693/1207 di repertorio, iscritta il 16/07/2013 a RR.II. UDINE ai nn. 15952 / 2111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €.430.000,00.

Importo capitale: €. 215.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca attiva, stipulata il 02/04/2019 a firma di AGE - RISCOSSIONE ai nn. 2286/11519 di repertorio, iscritta il 03/04/2019 a RR.II UDINE ai nn. 9111/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 227.084,92.

Importo capitale: € 113.542,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UFF.GIUD.UNEP TRIB.UD. ai nn. 1795 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a RR.II. UDINE ai nn. 16979/13236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del certificato notarile, allegato al fascicolo della procedura di data 11.07.2023, e successive verifiche ipocatastali effettuate, si segnala che in riferimento al principio di continuità ventennale , non risulta l'accettazione dell'eredità da parte della *** DATO OSCURATO***deceduta in data 07.01.2006, nei confronti del marito deceduto in data 19.11.1997, riferita alla quota ereditata pari ad 1/4.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione Legittima de cuius *** DATO OSCU (dal 19/11/1997), con atto stipulato il 19/11/1997, registrato il 22/06/1998 a UR sede Gemona del Fr. ai nn. Vol.517 n.63, trascritto il 02/12/1998 a RR.II. UDINE ai nn. RP.19911. ACCETTAZIONE DI EREDITA' Atto Notaio Arcella Gea sede Buja rep.1081/782 dd.13.02.2012 Trascritto RR.II Udine RP.n.3257, per i diritti pari a 1/4 in ragione di *** DATO OSCURATO*** in data 19/11/1997.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Successione Legittima de cuius *** DATO OSCUF (dal 07/01/2006), con atto stipulato il 07/01/2006, registrato il 07/07/2006 a UR sede Gemona del Fr. ai nn. Vol.548 n.6, trascritto il 30/09/2006 a RR.II. UDINE ai nn. RP.20678. ACCETTAZIONE DI EREDITA' Atto Notaio Arcella Gea sede Buja rep.1081/782 dd.13.02.2012 Trascritto RR.II Udine RP.n.3258 , per i diritti pari a 3/4 in ragione di *** DATO OSCURATO*** deceduta in data 7/01/2006.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vitalizio (dal 09/01/1971 fino al 25/08/1973), con atto stipulato il 09/01/1971 a firma di Notaio G.P.Missio ai nn. 10836 di repertorio, trascritto il 02/02/1971 a RR.II. Udine ai nn. 2839.

Si precisa che l'atto si riferisce alla proprietà Censita presso il Catasto Terreni in Comune di Buja fg.17 m.li 260-262

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 25/08/1973 fino al 19/11/1997), con atto stipulato il 25/08/1973 a firma di Notaio G.P. Missio ai nn. 23023 di repertorio, trascritto il 24/09/1973 a RR.II. - UDINE ai nn. RP.21594.

Si precisa che l'atto si riferisce alla proprietà Censita presso il Catasto Terreni in Comune di Buja fg.17 m.li 260-262 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di divisione e donazione (dal 25/08/1973 fino al 07/01/2006), con atto stipulato il 25/08/1973 a firma di Notaio G.P. Missio ai nn. 23023 di repertorio, trascritto il 24/09/1973 a RR.II. - UDINE ai nn. RP.21594.

Si precisa che l'atto si riferisce alla proprietà Censita presso il Catasto Terreni in Comune di Buja fg.17 m.li 260-262 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione Legittima de cuius *** DATO OSCURATO *** (dal 19/11/1997 fino al 07/01/2006), con atto stipulato il 19/11/1997, registrato il 22/06/1998 a U.R.Udine ai nn. n.63 vol.517, trascritto il 02/12/1998 a RR.II. - UDINE ai nn. RP.19911.

Si precisa che l'atto si riferisce alla proprietà Censita presso il Catasto Terreni in Comune di Buja fg.17 m.li 260-262 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allega : il Certificato di Destinazione Urbanistica e di Commercialità 11.11.2024 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buja.

Si riporta quanto già citato nel Certificato di Commercialità di cui sopra : Trattandosi di costruzione realizzate "anteriormente al 1° settembre 1967" (data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha esteso all'attività edificatoria intrapresa in qualsiasi parte del territorio comunale l'obbligo della preventiva licenza di costruzione che, secondo il testo originario dell'art.31, co. 1, l.17 agosto 1942, n.1150, sussisteva solo per l'esecuzione di nuove costruzioni o di ampliamenti o modifiche a quelle esistenti "nei centri abitati" o nelle zone di espansione del P.R.G.) il fabbricato ad uso residenziale viene riconosciuto come legittimo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. n.o. 1830, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna del proprio fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 09/10/1973 con il n. 6997 di protocollo

Decreto di autorizzazione ad esecuzione di opere .Legge Regionale 07.06.1976 n.17. N. 194, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di opere di riparazione a seguito degli eventi sismici del maggio 1976 (Verbale 18/76), presentata il 16/08/1976 con il n. 194 di protocollo

Concessione Edilizia N. 84/203 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di un fabbricato pertinenziale ad a uso autorimessa e servizi; , presentata il 05/09/1984 con il n. prot.7354 di protocollo, rilasciata il 11/09/1984 con il n. 203/84 di protocollo, agibilità del 21/06/1988 con il n. 84/289 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato individuato catastalmente al NCEU fg.17 m.le 260 sub.2..

In data 18.12.1984 è stata rilasciata C.E. n.84/289 per la variante alla C.E. n.84/203.

Concessione Edilizia N. **92/163**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed adeguamento antisismico di un fabbricato ai sensi della legge 30/1988., presentata il 27/06/1992 con il n. 06111 di protocollo, rilasciata il 04/12/1992 con il n. 92/163 di protocollo, agibilità del 19/02/2001 con il n. 92/163 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato individuato catastalmente al NCEU fg.17 m.le 260 sub.1

Richiesta di Autorizzazione N. **9339** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di canna fumaria, presentata il 15/07/1994 con il n. 9334 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività N. **181**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione del fabbricato ad uso residenziale con il recupero abitativo del locale sottotetto, presentata il 07/12/2010 con il n. prot.16844 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Deposito inizio lavori opere strutturali in data 01.02.2011 nota n.2696 - Relazione a strutture ultimate 9.12.2013 nota n.43/2011.

Denuncia di Inizio Attività N. **101**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione area esterna e formazione di nuovo passo carraio., presentata il 28/06/2011 con il n. prot. 8827 di protocollo.

Deposito inizio lavori opere strutturali in data 25.10.2011 nota n.2245 - Relazione a strutture ultimate 9.12.2013 nota n.2245/2011.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B1 - che comprende immobili aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche tradizionali, derivanti dall'insediamento rurale.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si veda Certificato di destinazione allegato .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa realizzazione della copertura. E' stata realizzata la copertura prevista nel progetto originale e non quello di variante. (normativa di riferimento: Pratica per la ricostruzione del fabbricato pertinenziale C.E. 203/84 e C.V. 289/84.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aspetto trattato, ma da concordare con l'ufficio tecnico comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Comunicazione di diversa realizzazione della copertura rispetto alla concessione di Variante.:
€ 500,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile in Comune di Buja fg.17 m.le 260 sub.1(parte ripostigli) sub.2..

Si precisa che la variante n.289/84 dd.18.12.1984 contemplava la realizzazione di una copertura piana, tuttavia la C.E. n.203/84 (concessione originale) prevedeva una copertura a falde come in seguito realizzata e collaudata. Vedasi deposito cc.aa. in data 02.11.1984 n.3063/84 e collaudo

depositato in data 13.04.1985.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato autorizzato è stato realizzato in base al progetto presentato ma non è stata effettuata la chiusura della pratica e la fine dei lavori . (normativa di riferimento: Pratica di sistemazione esterna e realizzazione di passo carraio D.I.A. 101/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante presentazione di fine lavori e Segnalazione Certificata Asseverata (tardiva) .

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di chiusura pratica e sanzione : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg.17 mappale 260 - lavori riguardanti l'area esterna e passo carraio..

Si precisa che in data 9.12.2013 è stato depositato presso la Direzione Provinciale U.T. il certificato di strutture ultimate n. pratica 2245/11 ed in data 13.01.2014 il relativo collaudo statico delle strutture.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato autorizzato è stato realizzato in base al progetto presentato ma non è stata effettuata la fine dei lavori ed è mancante la richiesta l'agibilità. (normativa di riferimento: D.I.A. 2010/181)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata Asseverata (tardiva) unitamente a tutta la documentazione relativa alla chiusura dei lavori tra cui tutte le certificazioni necessarie allo scopo (es: certificazione impianto elettrico, termico ecc...).

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di chiusura pratica e sanzione .: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg.17 mappale 260 sub.1.(abitazione senza accessorio).

Si precisa che in data 9.12.2013 è stato depositato presso la Direzione Provinciale U.T. il certificato di strutture ultimate n. pratica 43/11 ed in data 13.01.2014 il relativo collaudo statico delle strutture.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

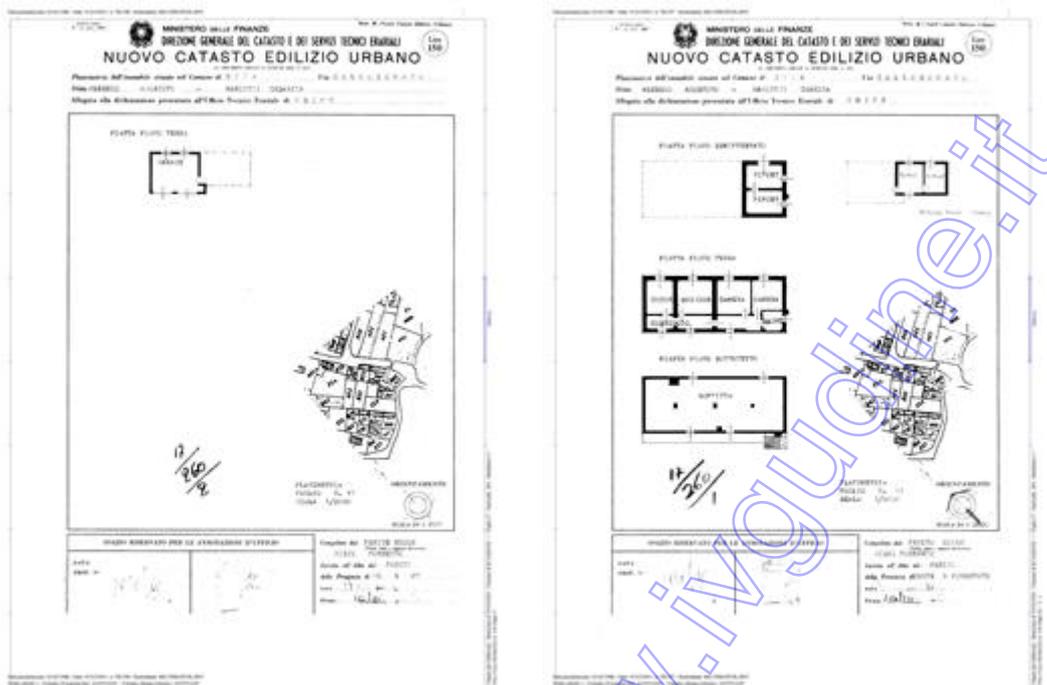
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato eseguito l'aggiornamento catastale in seguito alle pratiche di ristrutturazione DIA n.181/2010 e 101/2011.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova pratica per aggiornamento catastale .

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova pratica di aggiornamento catastale - costituzione di n.3 subalterni e redazione di elaborato planimetrico.: €2.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla disamina del certificato notarile, allegato al fascicolo della procedura di data 11.07.2023, e successive verifiche ipocatastali effettuate, si segnala che in riferimento al principio di continuità ventennale, non risulta l'accettazione dell'eredità da parte della signora Mariutti Cesarina deceduta in data 07.01.2006, nei confronti del marito deceduto in data 19.11.1997, riferita alla quota ereditata pari ad 1/4.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Certificazione di Attestazione Energetica.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Certificazione di attestazione energetica.: €.500,00

BENI IN BUIA VIA COLLOSOMANO 144

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato ad uso residenziale a BUIA Via Collosomano 144, della superficie commerciale di **232,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una fabbricato unifamiliare residenziale, situato in zona Collosomano località un po'decentrata rispetto al centro del paese di Buja, e più precisamente in via Collosomano n.144. L'edificio è sostanzialmente distribuito tra il piano terra e primo (sottotetto) oltre ad una piccola zona di servizio al piano scantinato al quale si accede direttamente dalla strada comunale sulla quale si affaccia il fabbricato. Esso insiste su un'area pertinenziale, ove si trova anche un secondo fabbricato ad uso accessorio con autorimessa e ripostiglio, tale area è in parte recintata ed in parte delimitata da altri manufatti e fabbricati , la stessa è adibita a zona di manovra inquanto pavimentata ed a giardino incolto su scarpata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato - terra e primo., ha un'altezza interna di Non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Via Collosomano 144, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario con le pp.cc. : 965; 1163; 842; 1104; 261; 1234; 852; Strada.

Il mappale 260 del foglio di mappa 17 in Comune di Buja è censito presso il catasto terreni quale ente urbano di mq.610.

- foglio 17 particella 260 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLOSOMANO n. 144 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario con le pp.cc. : 965; 1163; 842; 1104; 261; 1234; 852; Strada.

Il mappale 260 del foglio di mappa 17 in Comune di Buja è censito presso il catasto terreni quale ente urbano di mq.610.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.



Prospetto principale.



Prospetto interno ed area di pertinenza



Accessorio staccato.



Accessorio , prospetto sul retro.



Accessorio , prospetto dalla corte interna.



Corte sul retro accessibile dall'accessorio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista zenitale.



Localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

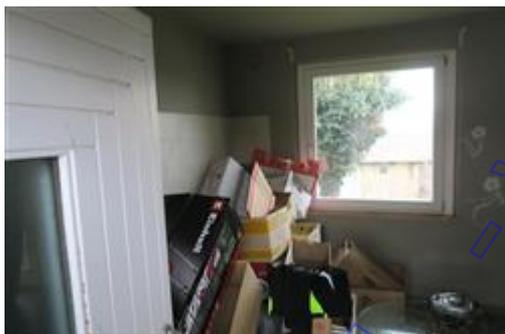


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato ex rurale in seguito trasformato ad uso residenziale. Si presume, pertanto, che la costruzione originale possa risalire ad epoca ormai antica. Il fabbricato in questione è stato oggetto di diversi interventi, oltre al consolidamento antisismico negli anni '80-90, anche di importante ristrutturazione iniziata nel 2010 e terminata nel 2013. Come sopra premesso, l'abitazione si sviluppa al piano terra con zona giorno costituita da ingresso, disimpegno, bagno, cucina, pranzo-soggiorno, lavanderia e vano scala per l'accesso al piano superiore ove trovasi la zona notte. Tale piano si sviluppa lungo un corridoio al quale si affacciano quattro stanze e due bagni oltre ad una terrazza posta lungo il fronte interno. Al piano scantinato vi sono due piccoli vani destinati a cantina di cui uno è utilizzato quale centrale termica. L'immobile risulta esternamente intonacato ma non tinteggiato. All'interno il grado di finiture è molto buono con pavimentazioni rivestite in piastrelle al piano terra e listelli di legno al piano superiore, tutti i servizi sono stati realizzati in piastrelle. I serramenti, interni che esterni questi ultimi con scuretti in legno sono di buona qualità. Le finestre sono dotate di vetri tipo Termopan o similari. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione collocata al piano scantinato. L'impianto elettrico è dotato di salvavita. Nell'insieme l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Riguardo l'accessorio esterno, il medesimo è adibito ad autorimessa con ripostiglio, da quest'ultimo si accede alla parte di giardino, posta sul retro della proprietà, che segue il pendio in discesa verso la proprietà confinante. Il tutto si sviluppa solo al piano terra e gode di buone finiture, anche se datato.

Entrambe i fabbricati, principale ed accessorio, insistono su un'area pertinenziale adibita a corte e giardino interessata anche da percorsi carrai e pedonali pavimentati. Alla stessa si accede da regolare passo carraio munito di portone metallico elettrocomandato.



Interni accessorio.



Scantinato c.t.



Zona giorno, cucina.



Zona giorno, soggiorno.



Zona notte, stanza.



Zona notte , bagno.

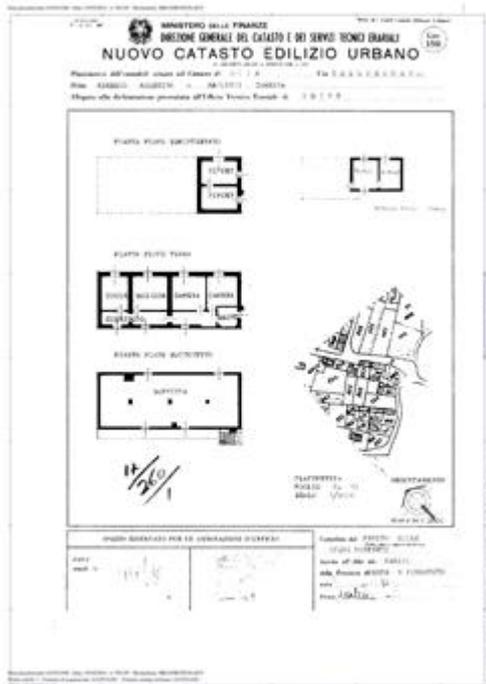


CONSISTENZA:

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
Area scoperta	500,00	x	10 %	=	50,00
Accessorio p.terra Garage	25,00	x	50 %	=	12,50
Accessorio p.terra - ripostigli.	26,00	x	25 %	=	6,50
Abitazione p. seminterrato - ripostigli	32,00	x	25 %	=	8,00
Abitazione - p. terra residenza	116,00	x	100 %	=	116,00
Abitazione - soffitta p.sottotetto	115,00	x	30 %	=	34,50
Terrazza e vano scale .	21,00	x	25 %	=	5,25
Totale:	835,00				232,75



Abitazione sub.1.



Accessorio garage sub.2.

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: 30/11/2024
Fonte di informazione: Asking price
Descrizione: Casa singola
Indirizzo: periferia Buja
Superfici principali e secondarie: 182
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 851,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/11/2024
Fonte di informazione: Asking price
Descrizione: Porzione di bifamiliare
Indirizzo: periferia Buja

Superfici principali e secondarie: 175
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 168.000,00 pari a 960,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/11/2024)

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 960,00

BORSINI IMMOBILIARI FVG (30/11/2024)

Valore minimo: 661,00

Valore massimo: 986,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	232,75	x	950,00	=	221.112,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 221.112,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 221.112,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1^ semestre 2022), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2022, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di COMUNE DI BUJA, agenzie: LOCALI, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato ad uso residenziale	232,75	0,00	221.112,50	221.112,50
				221.112,50 €	221.112,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In ordine al corpo A (fabbricati e pertinenze) si dichiara la non comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.012,50**

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: **€. 53.753,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.259,38**

data 09/12/2024

il tecnico incaricato
Gian Piero Beorchia