



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) VIA DANTE ALIGHIERI N.2

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa in linea a FAGAGNA Via Santissimi Apostoli Pietro e Paolo 19/5, frazione Villalta, della superficie commerciale di **82,27** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobile ad uso abitativo, in linea, prospiciente la via S.S.Apostoli Pietro e Paolo. Tale immobile è distribuito su tre piani ed è ubicato nella zona storica della frazione di Villalta compresa nel Comune di Fagagna.

L'immobile oggetto della presente stima, di cui non si conosce la data di realizzazione ma in ogni caso di epoca passata, si presenta alla scrivente, fatiscente desueto ed obsoleto, per tanto affinché lo stesso possa essere usufruibile per la residenza, sarà necessario provvedere ad un intervento di manutenzione straordinaria mediante una ristrutturazione e rinnovazione generale.

L'immobile è ubicato al numero civico 19/5 di via S.S.Apostoli Pietro e Paolo, dalla strada attraverso un portico di proprietà si accede all'immobile e di tale accesso ne fanno uso anche i proprietari confinanti. La proprietà è costituita da altro piccolo mappale di 5 mq ad oggi terreno in sostituzione di vecchio fabbricato demolito, tale terreno si confonde con le proprietà confinanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di non misurata..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 299 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTISSIMI APOSTOLI PIETRO E PAOLO n. 19/5 Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/02/2005 Pratica n. UD0039715 in atti dal 16/02/2005 COSTITUZIONE (n. 477.1/2005)

Coerenze: CONFINI : Via Santissimi Apostoli Pietro e Paolo , mappali 986, 306, 298. COERENZE :

Il mappale 299 al foglio 18 del Comune di Fagagna è censito quale ente urbano di mq.41,00 . Si segnala, l'indicazione nella planimetria catastale, di porticato soggetto a servitù di transito.

- foglio 18 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe Area FAB DM, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/02/2005 Pratica n. UD0032872 in atti dal 08/02/2005 MOD.26 (n. 26755.1/2005).

Coerenze: CONFINI : mappali 306, 987. COERENZE : CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 306 DEL FOGLIO 18 - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,27 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:	€. 24.278,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.208,50
Data della valutazione:	23/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 21 e 28.10.2024 alla presenza di personale della Coveg, l'immobile non risultava occupato dall'esecutato ma da altri privi di titolo riferito all'occupazione dell'immobile.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 27.06.2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 11.11.2024 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.

Sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta trascritto il diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti - non è 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 07/03/2005 a firma di Notaio Frattasio Antonio - Udine ai nn. rep.115631/27132 di repertorio, iscritta il 16/03/2005 a RR.II. UDINE ai nn. 8803/1643, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 114.000,00.

Importo capitale: Euro 57.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/07/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2152 di repertorio, trascritta il 19/07/2023 a RR.II. ai nn. 18189/14152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non ricade nel regime condominiale.

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;

si precisa 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 la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;

si precisa di non aver effettuato 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 l'atto di cessione rep.citato al punto 6);;;;

Si precisa che 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;

Che 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 prof.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, le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

SI AVVISA INOLTRE : 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" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 07/03/2005 a firma di Notaio A.Frattasio . Udine ai nn. 115630/27131 di repertorio, trascritto il 16/03/2005 a RR.II. ai nn. 8802/6238

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/02/1998), con atto stipulato il 29/12/1983 a firma di Notaio N. Mareschi - San Daniele del Friuli ai nn. rep.55062 di repertorio, trascritto il 06/01/1984 a RR.II. Udine ai nn. 1777

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/02/1998 fino al 07/03/2005), con atto stipulato il 09/02/1998 a firma di Notaio T.Andrioli - Udine ai nn. 17554/3599 di repertorio, trascritto il 18/02/1998 a RR.II, ai nn. 3911/3020

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto sottoriportato trova riscontro nel Certificato di Commerciabilità di data 08.07.2024 prot. 8942 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fagagna che si allega. Si precisa che trattandosi di immobile molto vecchio non risultano altri atti oltre a quelli citati nel Certificato di commerciabilità di cui sopra.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DECRETO DEL SINDACO E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE N. **Decreto del**

Sindaco, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI RIPARAZIONE DANNI L.R. 09.06.1976 N.17, presentata il 03/08/1976 con il n. 38 di protocollo

LICENZA DI COSTRUIRE N. 2981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI EDILI PER CHIUDERE E COPRIRE LA SCALA ESTERNA D'ACCESSO ALL'ABITAZIONE., presentata il 16/08/1976 con il n. 2981 di protocollo, rilasciata il 19/11/1976 con il n. 2981 di protocollo.

Non risulta la fine lavori della pratica sopracitata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona SOTTOZONA A4 EDIFICI RURALI DEI NUCLEI STORICI .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione dell'immobile in quanto trattasi di fabbricato vetusto e facente parte del nucleo storico della frazione di Villalta. La conformità edilizia si basa sul certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Fagagna in data 08/07/2024 prot.n.8942 (Allegato 02) e da quanto accatastato in sede di costituzione del 16.02.2005 pratica n.UD0039715.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenza con quanto presente agli atti (Lic.Ed. pratica n.2981dd. 16.11.1976)relativamente al vano al piano terra e quanto riportato nella planimetria catastale. Nella planimetria castale al piano terra sono stati indicati due vani a ripostiglio con cucina al piano secondo. Negli atti citati del 1976 al piano terra viene indicato un unico vano ad uso cucina soggiorno. Dal sopralluogo trattandosi di immobile fatiscente privo di riscaldamento e impianti funzionanti non è possibile stabilire se in passato, pur essendo probabile, vi fosse un vano ad uso cucina .

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

Si segnala l'indicazione di servitù di transito, indicata nella planimetria catastale e riferita al mappale 299 . Relativamente al mappale 303 si segnala il diritto alla corte m.le 306 indicato nelle annotazioni della visura catastale.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Attestato di prestazione energetica. - D. Lgs. 192/2005 e al DM 26.06.2015,)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: €400,00

BENI IN FAGAGNA VIA SANTISSIMI APOSTOLI PIETRO E PAOLO 19/5, FRAZIONE
VILLALTA

CASA IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Casa in linea a FAGAGNA Via Santissimi Apostoli Pietro e Paolo 19/5, frazione Villalta, della

superficie commerciale di **82,27** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobile ad uso abitativo, in linea, prospiciente la via S.S.Apostoli Pietro e Paolo. Tale immobile è distribuito su tre piani ed è ubicato nella zona storica della frazione di Villalta compresa nel Comune di Fagagna.

L'immobile oggetto della presente stima, di cui non si conosce la data di realizzazione ma in ogni caso di epoca passata, si presenta alla scrivente, fatiscente desueto ed obsoleto, per tanto affinché lo stesso possa essere usufruibile per la residenza, sarà necessario provvedere ad un intervento di manutenzione straordinaria mediante una ristrutturazione e rinnovazione generale.

L'immobile è ubicato al numero civico 19/5 di via S.S.Apostoli Pietro e Paolo, dalla strada attraverso un portico di proprietà si accede all'immobile e di tale accesso ne fanno uso anche i proprietari confinanti. La proprietà è costituita da altro piccolo mappale di 5 mq ad oggi terreno in sostituzione di vecchio fabbricato demolito, tale terreno si confonde con le proprietà confinanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di non misurata..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 299 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTISSIMI APOSTOLI PIETRO E PAOLO n. 19/5 Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/02/2005 Pratica n. UD0039715 in atti dal 16/02/2005 COSTITUZIONE (n. 477.1/2005)
Coerenze: CONFINI : Via Santissimi Apostoli Pietro e Paolo , mappali 986, 306, 298.
COERENZE :
Il mappale 299 al foglio 18 del Comune di Fagagna è censito quale ente urbano di mq.41,00 . Si segnala, l'indicazione nella planimetria catastale, di porticato soggetto a servitù di transito.
- foglio 18 particella 303 (catasto terreni), qualità/classe Area FAB DM, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/02/2005 Pratica n. UD0032872 in atti dal 08/02/2005 MOD.26 (n. 26755.1/2005).
Coerenze: CONFINI : mappali 306, 987. COERENZE : CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 306 DEL FOGLIO 18 - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Prospetto principale.



Prospetto retro.



Portico ed ingresso.



Area mappale 303

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

[illegible]

Caratteristiche sommarie costruttive : struttura in elevazione e solai mista mattoni e pietra , muri divisorii interni in laterizio, solai di copertura in legno e tavelloni con manto in coppi o simili. le facciate esterne sono intonacate al civile, le murature interne sono intonacate al civile. I serramenti esterni sono in legno con scuretti , i serramenti interni sono in legno tamburato ; le pavimentazioni sono in piastrelle o linoleum . Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti elettrico, e idrico durante il sopralluogo anche se presenti ma si presume non funzionanti visto lo stato fatiscente dell'immobile .



Piano terra.



Ripostiglio sotto scala.



Piano terra.



Stanza primo piano.



w.c.



Stanza al secondo piano.

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
Piano terra : Abitazione	22,72	x	100 %	=	22,72
Piano Terra : vano scale .	4,50	x	20 %	=	0,90
Piano Terra : passaggio	9,00	x	10 %	=	0,90
Piano primo : Abitazione	34,34	x	100 %	=	34,34
Piano secondo : Abitazione	30,54	x	75 %	=	22,91
Mappale 303	5,00	x	10 %	=	0,50
Totale:	106,10				82,27

**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: 14/10/2024
Fonte di informazione: Borsini locali
Descrizione: Rustico da ristrutturare
Indirizzo: Periferia Fagagna
Superfici principali e secondarie: 153
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 359,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/10/2024
Fonte di informazione: Borsini locali
Descrizione: Rustico da ristrutturare
Indirizzo: Fagagna periferia
Superfici principali e secondarie: 504

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 228,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima si prefigge lo scopo di determinare il valore di Mercato dei beni oggetto di procedura espropriativa giudiziaria, come previsto dall'art.568 del c.p.c. (L.132/2015). A giudizio della scrivente tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata detto anche valore di vendita giudiziaria. Per tanto, tale valore verrà determinato tenendo conto gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene in caso di vendita, per oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e lo stato di possesso nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura esecutiva.

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,26	x	300,00	=	24.678,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.678,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.678,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di FAGAGNA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, 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	Casa in linea	82,26	0,00	24.678,00	24.678,00
				24.678,00 €	24.678,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un unico immobile con modesto accessorio non è auspicabile ipotizzare alcuna divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.278,00**

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: **€. 6.069,50**

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: **€. 18.208,50**

data 23/11/2024

il tecnico incaricato
Alessandra Martini