



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

269/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

IVG COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ivan Paron

CF: PRNVNI72B02E473K

con studio in LATISANA (UD) VIA STRETTA 35

telefono: 043150645

email: paron.ivan@tiscali.it

PEC: ivan.paron@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MANZANO via Santa Eurosia 7/b, della superficie commerciale di **189,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina e garage, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Arenella". L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Santa Eurosia nella località Case del Comune di Manzano (UD) . L'appartamento si sviluppa per una parte al piano primo e per una parte nel piano mansarda. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala condominiale. La cantina ed il box auto sono situati al piano scantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato-primo-secondo mansarda, ha un'altezza interna di p.1° ml.2,70 - p.mansarda ml. 1,35-2,05-2,85.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 290 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Santa Eurosia n.7, piano: P1-S-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il mappale 290 confina: - a Nord con il mappale 34; - a est con il mappale 297; - a sud con la strada pubblica: - a ovest con i mappali 346 e 289.
- foglio 13 particella 290 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: via Santa Eurosia, piano: scantinato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il mappale 290 confina: - a Nord con il mappale 34; - a est con il mappale 297; - a sud con la strada pubblica: - a ovest con i mappali 346 e 289.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.650,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.388,91
Data della valutazione:	21/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta unitamente alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile **risulta nella disponibilità di uno degli esecutati e non costituisce abitazione principale di nessuno di essi.**

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Uff. Territoriale di Udine, **non risultano registrati contratti di locazioni attivi** per l'immobile oggetto di analisi (vedasi allegato doc.06).

Dalle ulteriori informazioni reperite presso gli Ufficio Anagrafe del Comune di Manzano è emerso che uno degli esecutati **ha eletto residenza in codesto immobile** (vedasi allegato doc.07), **anche se come già sopra indicato, esso non costituisce la sua abitazione principale.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle successive ricerche effettuate, emerge che:

- **le unità immobiliari sono pervenute agli esecutati a seguito di atti mortis causa;**
- **non risulta trascritta alcuna cosituzione di fondo patrimoniale;**
- **non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- **non risulta alcuna trascrizione in ordine a diritti di abitazione.**

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 legale, stipulata il 28/12/2002 a firma di UFFICIALE DI RISCOSSIONE ai nn. 2649/1 di repertorio, iscritta il 29/12/2004 a Udine ai nn. 43327-7632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto legislativo.

Importo ipoteca: 178.167,10.

Importo capitale: 89.083,55.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/6 dei beni oggetto della perizia di stima.

Ipoteca legale, stipulata il 29/01/2009 a firma di EQUITALIA FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. ai nn. 100244/115 di repertorio, iscritta il 17/02/2009 a Udine ai nn. 4577-672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO.

Importo ipoteca: 852.877,74.

Importo capitale: 426.438,87.

La formalità è riferita solamente a la quota di 1/6 dei beni oggetto della perizia di stima

Ipoteca giudiziale, stipulato il 28/06/2020 a firma di ATTO GIUDIZIARIO ai nn. 808-2020 di repertorio, iscritta il 06/10/2020 a Udine ai nn. 21537-3151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 19.792,98.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/6 degli immobili oggetto della perizia di stima.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 05/09/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1909/2020 di repertorio, trascritta il 02/10/2020 a Udine ai nn. 21298-15403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/6 ciascuno degli immobili oggetto della perizia di stima, pari ad 1/2 dell'intero.

Pignoramento, stipulato il 09/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3041-2022 di repertorio, trascritta il 30/11/2022 a Udine ai nn. 33207-24585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita alla quota di 1/3 ciascuno dei beni oggetto della presente perizia di stima, raggiungendo il pignoramento dell'intero 1/1

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.098,59
Millesimi condominiali:	111,62

Ulteriori avvertenze:

In merito ai rapporti con il Condominio si allega, al doc. 08, il resoconto dell'amministratore pro-tempore.

Si precisa che per gli immobili oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e sui materiali di costruzione.

Altresì, non sono state eseguite prove statiche e verifiche sul funzionamento degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della documentazione in atti, e dalle successive verifiche, emerge che il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio non risulta rispettato in quanto manca l'accettazione dell'eredità della quota di 1/2 appartenuta alla *de cuius*, sig.ra * DATO OSCURATO***, madre degli odierni proprietari/esecutati.**

In merito si precisa che:

- gli esecutati hanno accettato l'eredità *** DATO OSCURATO*** pari alla quota di 1/2 dell'immobile oggetto della stima, per la quota di 1/6 ciascuno, (vedasi doc. 03.d);
- è stata presentata la dichiarazione di successione della quota di 1/2 dell'immobile oggetto di perizia appartenuta all' *** DATO OSCURATO*** (vedasi doc. 03.b), ;
- gli esecutati hanno volturato catastalmente a proprio favore la quota di 1/2 ricevuta in eredità dalla madre sig.ra Alberta Menotti;
- gli esecutati *** DATO OSCURATO*** hanno pagato le imposte comunali riferite all'immobile oggetto di perizia (vedasi allegato doc. 09), mentre il *** DATO OSCURATO*** vi ha eletto residenza (vedasi doc. 07).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6 ciascuno in forza della successione in morte della *** DATO OSCURATO*** (dal 28/02/1991), con atto stipulato il 12/06/1992 a firma di Udine ai nn. 59 vol.1251 di repertorio, trascritto il 31/08/1992 a Udine ai nn. 19948-15451.

Il titolo è riferito solamente alla quota di 1/2 della proprietà *** DATO OSCURATO*** e si evidenzia la mancata accettazione di eredità da parte degli odierni esecutati.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/6 ciascuno in forza dell'accettazione espressa di eredità (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 795/2022 di repertorio, trascritto il 26/07/2022 a Udine ai nn. 21036-15680.

Il titolo è riferito solamente alla quota di 1/2 appartenuta al de cuius *** DATO OSCURATO***

Si precisa che in morte del sig. Gumini Silvano non è stata presentata la dichiarazione di successione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1977 fino al 28/02/1991), con atto stipulato il 29/11/1977 a firma di Notaio dott. Bruno Cevaro ai nn. 29313-16034 di repertorio, trascritto il 29/12/1977 a Udine ai nn. 21978-18771

*** DATO OSCURATO ***

proprietario di 1/2 dell'intero, con atto di rinuncia all'eredità registrato il 07/11/1991 al n. 4921 all'Ufficio di Registro di Udine (allegato con il doc. 03.c) rinunciava all'eredità ex lege in morte della *** DATO OSCURATO*** deceduta in data 28/02/1991 (dal 28/02/1991 fino al 09/03/2007),

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. Pratica n. 735 Prot. 5167**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 10 alloggi uso civile abitazione, rilasciata il 08/10/1976 con il n. 735 di protocollo

Variante al progetto originario **N. Pratica n. 735 prot. 7807**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di suddivisione del sottotetto, rilasciata il 25/11/1977 con il n. 735 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità **N. n. 735/5167/LIC Prot. n. 2380 del 14/03/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso di n. 10 alloggi uso civile abitazione, rilasciata il 06/01/1978

Concessione in sanatoria L. 28/02/1985 n. 47 s.m.i. **N. n. 715/C/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione soffitta, rilasciata il 07/02/1991 con il n. n.715 conc. sanatoria di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. A/144/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura foro sul tetto, rilasciata il 12/12/1994 con il n. A/144/1994 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

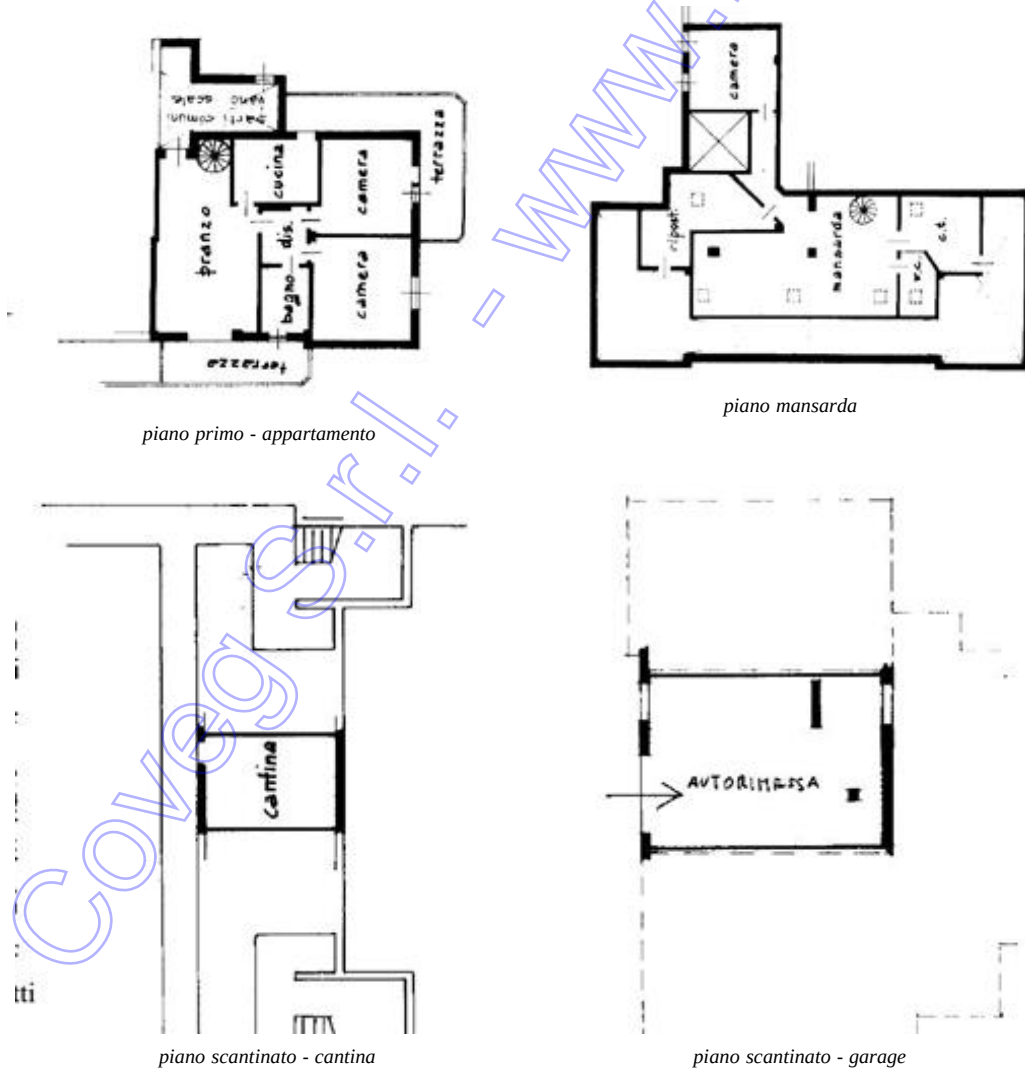
Riferita alla sola unità immobiliare oggetto di perizia di stima, sono quindi escluse le parti comuni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella visura, alla voce "intestati", risulta anche il sig. Gumini Silvano, quale proprietario della quota di 3/6. Questi è deceduto lo scorso 09.03.2007. Non essendo stata presentata la pratica di successione, non è stata fatta la voltura necessaria ad identificare gli attuali effettivi proprietari.

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

Riferita alla sola unità immobiliare oggetto di perizia di stima, sono quindi escluse le parti comuni.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MANZANO VIA SANTA EUROSIA 7/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MANZANO via Santa Eurosia 7/b, della superficie commerciale di **189,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina e garage, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Arenella". L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Santa Eurosia nella località Case del Comune di Manzano (UD) . L'appartamento si sviluppa per una parte al piano primo e per una parte nel piano mansarda. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala condominiale. La cantina ed il box auto sono situati al piano scantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato-primo-secondo mansarda, ha un'altezza interna di p.1° ml.2,70 - p.mansarda ml. 1,35-2,05-2,85.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 290 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Santa Eurosia n.7, piano: P1-S-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il mappale 290 confina: - a Nord con il mappale 34; - a est con il mappale 297; - a sud con la strada pubblica: - a ovest con i mappali 346 e 289.
- foglio 13 particella 290 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: via Santa Eurosia, piano: scantinato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: il mappale 290 confina: - a Nord con il mappale 34; - a est con il mappale 297; - a sud con la strada pubblica: - a ovest con i mappali 346 e 289.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



vista esterna dalla pubblica via santa Eurosia



vista esterna dalla pubblica via santa Eurosia



vista esterna dalla pubblica via santa Eurosia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

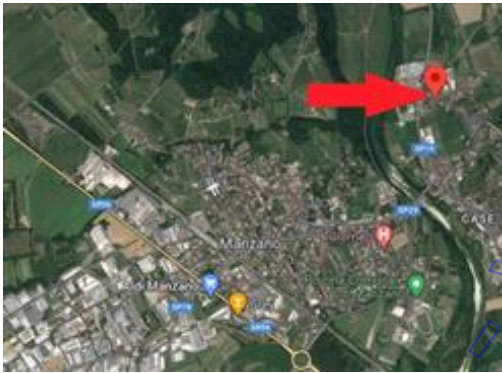


immagine satellitare



immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

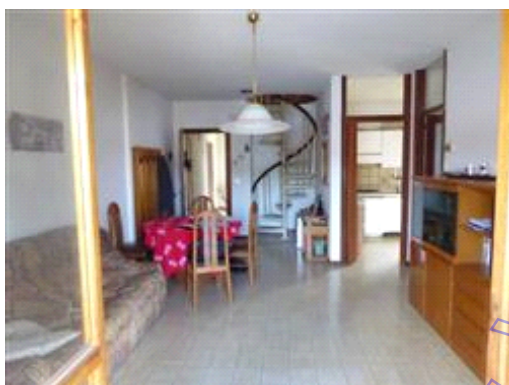
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto, al piano primo, da un ingresso con soggiorno-pranzo e terrazzo, una cucina con terrazzo, un corridoio, due camere da letto ed un bagno. L'altezza utile interna è di ml. 2,70.

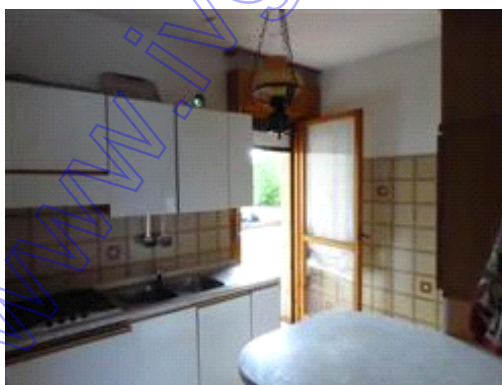
Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrella, così come parte dei rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno, mentre quelli delle camere sono in legno. I serramenti sono in legno con vetro saingolo e tapparella avvolgibile in pvc o similare. Gli impianti sono posti sotto traccia. La caldaia

(posta al piano superiore) è alimentata a gas e garantisce la produzione dell'acqua calda sanitaria e quella per l'impianto di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni. Al piano superiore si accede con una scala a chiocciola. Codesto piano mansardato è composto da una ampia zona living, un w.c., la c.t., un corridoio, un ripostiglio ed una camera. L'illuminazione dei locali è garantita da lucernai e da due finestre nella camera da letto. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione dell'immobile con soffitti e pareti in parte rivestite con perline in legno verniciato ed in parte intonacate e tinteggiate. I pavimenti del bagno sono in piastrella, quelli della camera in laminato tinta legno e per il restante dei locali in pvc. L'impianto elettrico, come quelli idrico-sanitario-termico, sono posti sotto traccia. Al piano seminterrato vi è la cantina ed il box auto che non godono di particolari finiture, ovvero pavimento in cemento liscio e pareti tinteggiate. Sufficiente lo stato manutentivo e conservativo delle unità descritte tenuto conto del tempo trascorso. Al momento del sopralluogo le utenze non erano attive, pertanto, non è stata accertata la funzionalità degli impianti presenti.

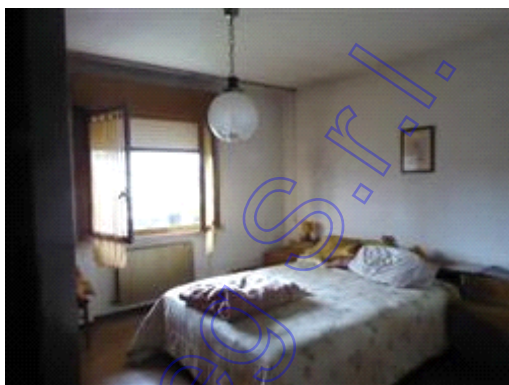
Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti né quella energetica. Si precisa che il contatore del gas e dell'energia elettrica sono autonomi, mentre il contatore dell'acqua è condominiale. Al piano scantinato si trovano i contatori per la lettura dei consumi delle singole unità immobiliari.



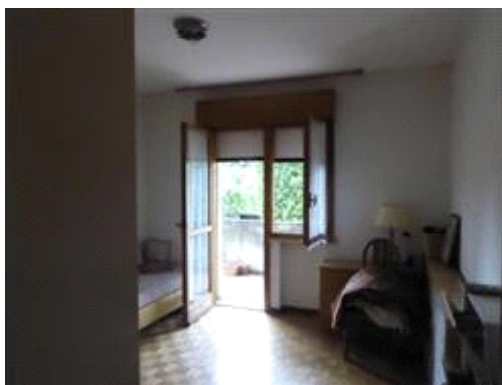
vista interni ingresso-soggiorno- scala a chiocciola p.1°



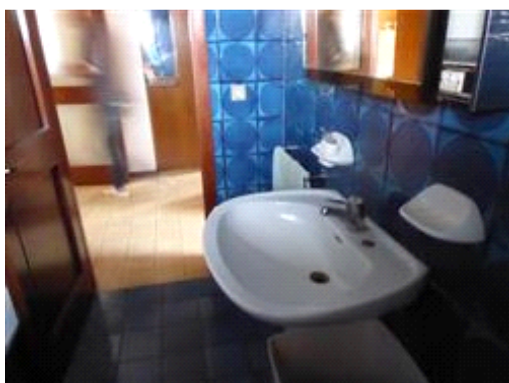
vista interni cucina p.1°



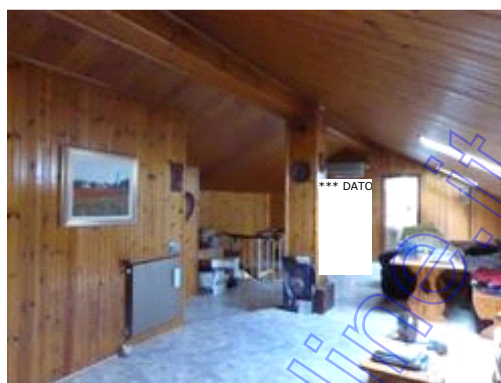
vista interni camera p.1°



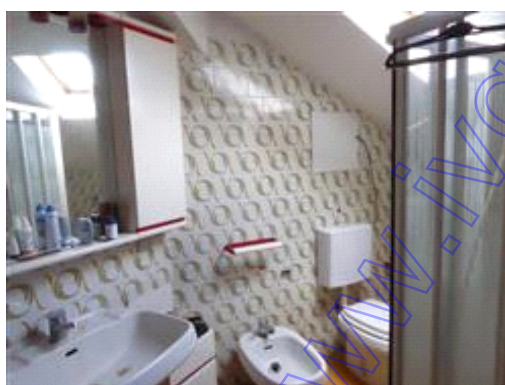
vista interni camera p.1°



vista interni bagno p.1°



vista interni piano mansarda



vista interni bagno p.mansarda

CONSISTENZA:

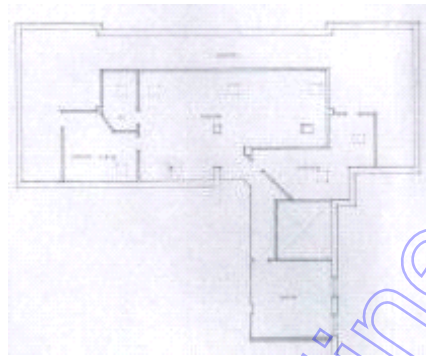
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

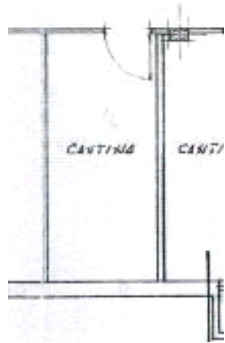
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	85,80	x	100 %	=	85,80
appartamento piano mansarda	110,00	x	65 %	=	71,50
terrazze piani primo	29,00	x	30 %	=	8,70
cantina piano scantinato	11,00	x	50 %	=	5,50
garage piano scantinato	36,00	x	50 %	=	18,00
Totale:	271,80				189,50



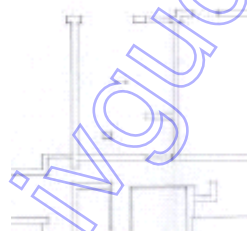
pianta appartamento - piano primo



pianta appartamento - piano mansarda



pianta cantina - scantinato



pianta cantina - scantinato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Santa Eurosia a Manzano (UD)

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 698,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Monte San Marco a Manzano (UD)

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 708,66 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via San Giovanni a Manzano (UD)

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo: 147.500,00 pari a 699,05 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: SP19 - via San Tommaso a Manzano (UD)

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 709,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare "OMI - Agenzia delle Entrate"

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 810,00

borsino FIMAA

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: da ristrutturare

borsino FIAIP

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 800,00

Note: in buono stato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monoparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi/valori di mercato correnti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della piena o parziale disponibilità. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione interna, dotazioni e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, etc.) ed estrinseco (ubicazione sul territorio, zona urbanistica, destinazione fabbricati limitrofi, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali per esprimere il più probabile

valore di mercato. Si sono tenuti in debita considerazione quattro contratto di compravendita di unità immobiliare ubicata nelle vicinanze. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite presso alcune Agenzie immobiliari della zona. Lo scrivente precisa che non si è tenuto conto degli oneri notarili e delle spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni che saranno a carico della procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,50 x 700,00 = **132.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 132.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 132.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Manzano, agenzie: di Manzano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - FIAIP - FIMAA

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	appartamento	189,50	0,00	132.650,00	132.650,00
				132.650,00 €	132.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.650,00**

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: **€. 33.162,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.098,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.388,91**

data 21/07/2023

il tecnico incaricato
Ivan Paron