



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

296/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ing. Raniero Battista Brosolo

CF: BRSRRB57R26Z614U
con studio in UDINE (UD) VIA CISIS 14 SC.B
telefono: 003904321740124
fax: 003904321740124
email: ranierobrosolo@gmail.com
PEC: ranierobattista.brosolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BUIA Via dott. Vidoni 35/A, della superficie commerciale di **82,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano rialzato (primo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni, facente parte integrante del corpo "B" di un complesso condominiale denominato "Olimpia Due" posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama da via dott. Vidoni, nella zona centrale dell'abitato. Il complesso edilizio è composto da un articolato di corpi di fabbrica realizzati alla fine degli anni '80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 256 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DOTT. VIDONI n. 35 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998 (n. S00443.1/1998)
Coerenze: per tre lati su distacchi condominiali, per il lato est con bene comune non censibile (scale) e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile fu costruito nel 1988.

A.1

box singolo, composto da un vano unico con basculante in ferro sito in un corpo staccato dal complesso condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 256 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DOTT. VIDONI , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/1988 in atti dal 20/12/1996 IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/12/88 (n. 7163/1988)
Coerenze: per due lati con distacchi condominiali e due lati con altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 82,79 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 14,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 69.800,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 52.000,00 |
| Data della valutazione: | 11/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del soggetto proprietario esecutato che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che l'unità immobiliare identificata e descritta al Lotto n° 1 risulta abitata dalla *** DATO OSCURATO *** (di stato civile nubile) e dal figlio maggiorenne (come risulta dai certificati anagrafici emessi dal Comune di Buja allegati alla presente relazione). Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 19.06.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, nonché dal regolamento di condominio ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.

Si precisa che il soggetto esecutato è di stato civile libero come evidenziato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Buja.

Si evidenzia che l'ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2008 ai nn° 25209/2014 a favore della *** DATO OSCURATO*** (come riportata nella Certificazione Notarile del 25.01.2023) è stata cancellata: Comunicazione n. 1206 del 22/02/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2023. Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 379 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Udine ai nn. 2240/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 111.522,29.

La formalità è riferita a tutti i beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745

ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione-provenienza Lotto 4)**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 26/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 3715 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a Udine ai nn. 34682/25719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente ai beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione-provenienza Lotto 4)**

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: | € 440,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 289,41 |

Ulteriori avvertenze:

A dette unità competono i seguenti millesimi: del Fabbricato B appartamento e cantina quota di 55,15 e 23,80 per l'intero complesso, mentre per l'autorimessa a sud-ovest della piazzina B millesimi 200,00 e 2,81 per l'intero complesso.

Sono state costituite delle servitù attive e passive di transito, posteggio autoveicoli, ecc. costituite con atto Notaio Rubini del 14.05.1987 rep. 72818/4098 e come modifica con atto Notaio Catena dd 03.09.1987 rep. 43813/7239 reg. a Udine il 18.09.1987 al n° 3050 e trascritto a Udine in data 18.09.1987 ai nn° 20427/15776.

Il complesso condominiale è disciplinato da apposito regolamento allegato all'atto Notaio Catena dd 18.06.1987 rep. 43296/7127 registrato a Gemona del Fr. il 26.06.1987 al n° 1095 e trascritto a Udine il 02.07.1987 ai nn° 14599/11351

Il condominio risulta amministrato *** DATO OSCURATO *** Si evidenzia che le spese condominiali da addebitarsi all'aggiudicatario sono, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti (normativa di riferimento: l'art. 63 Disp.Att.C.C. come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n° 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente). Si riportano le missive inviate dall'amministratore pro tempore dello stabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti,

è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di Atto di compravendita (dal 20/01/1994), con atto stipulato il 20/01/1994 a firma di Notaio A. Catena ai nn. 75645/13836 di repertorio, registrato il 07/02/1994 a Udine ai nn. 889, trascritto il 25/01/1994 a Udine ai nn. 1895/1495.

Nell'atto venivano acquistati i subb. 30 (appartamento e sub. 63 (autorimessa) - con variazione catastale del 16.07.1998 veniva soppresso il sub. 30 e costituito il sub. 72

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di Atto di compravendita (fino al 20/01/1994), con atto stipulato il 19/10/1987 a firma di Notaio Rubini ai nn. 77542/4261 di repertorio, registrato il 28/10/1987 a Udine ai nn. 573, trascritto il 27/10/1987 a Udine ai nn. 23405/17897

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere **N. 272/82/f** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso abitativo e commerciale - Blocco B - , presentata il 30/07/1982 con il n. 7335 di protocollo, rilasciata il 15/10/1982

Concessione per la esecuzione di opere **N. 274/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia n° 207/82/f del 15.10.1982 complesso residenziale "Olimpia due", blocco B, presentata il 02/11/1984, rilasciata il 16/11/1984

Concessione per la esecuzione di opere **N. 117/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia n° 207/82/f del 15.10.1982 - variante m° 274/84 del 16.11.1984, presentata il 30/03/1987 con il n. 3471 di protocollo, rilasciata il 04/04/1987, agibilità del 02/08/1987 con il n. 117/87 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 94/116**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di una veranda e una bussola , presentata il 31/05/1994 con il n. 7087 di protocollo, rilasciata il 11/06/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2: dell'edilizia intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al intero complesso condominiale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il ripostiglio posto sulla destra del vano ingresso è stato trasformato in un servizio igienico (normativa di riferimento: L. 47/85 e L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica edilizia per la CILA in sanatoria (riduzione a conformità) ai sensi dell'art. 16 bis - per lavori già eseguiti art. 51 comma 3 della LR 19/2009 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- considerando i costi per la redazione della pratica edilizia e delle sanzioni, nonché le eventuali richieste da parte dell'amministrazione comunale (che purtroppo non sono univoche e variano da ufficio tecnico ad ufficio tecnico) **si ritiene economicamente più conveniente in questa fase prevedere l'eliminazione della tazza e del lavabo con un costo di €.200,00 per lavori idraulici, il futuro acquirente potrà provvedere in proprio a sanare quanto evidenziato.**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



pianta stato di fatto



particolare ripostiglio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vale quanto riportato nella descrizione della conformità edilizia, pertanto, eliminati lavabo e la tazza non necessita effettuare di alcuna variazione catastale (normativa di riferimento: Art. 29 c. 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal c. 14 art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerando l'età del fabbricato non sono state reperite le regolari certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: normative del settore) pertanto nulla si può riferire in relazione alla conformità degli stessi, che comunque risultano datate e risalenti al momento della realizzazione del complesso immobiliare.

BENI IN BUIA VIA DOTT. VIDONI 35/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUIA Via dott. Vidoni 35/A, della superficie commerciale di **82,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano rialzato (primo fuori terra) cui si accede attraverso un andito e scale comuni, facente parte integrante del corpo "B" di un complesso condominiale denominato "Olimpia Due" posto all'interno del sedime di pertinenza da cui si accede a mezzo di una strada privata interna che si dirama da via dott. Vidoni, nella zona centrale dell'abitato. Il complesso edilizio è composto da un articolato di corpi di fabbrica realizzati alla fine degli anni '80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 256 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA DOTT. VIDONI n. 35 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998 (n. S00443.1/1998)
Coerenze: per tre lati su distacchi condominiali, per il lato est con bene comune non censibile (scale) e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile fu costruito nel 1988.



particolare accesso carrai e pedonale da via dott. Vidoni



particolare accesso pedonale su corte comune



particolare prospetto sud



particolare prospetto nord-ovest



particolare prospetto nord-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

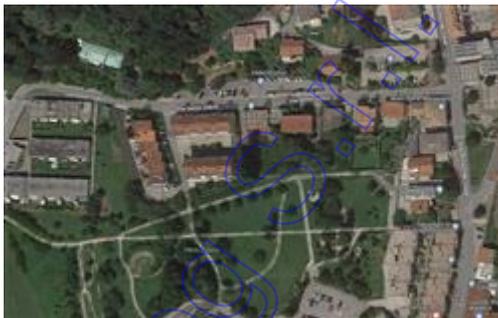
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare stradale



particolare stradale



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione sulla mappa catastale



particolare strada pubblica via dott. Vidoni

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento de quo è composto internamente dai seguenti vani: ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto, bagno, veranda e terrazzo in parte verandato. All'unità immobiliare competono cantina ed autorimessa al piano interrato. La stessa si presenta in normali condizioni di manutenzione e con finiture interne di livello medio che comunque dimostrano l'età di costruzione. Si specifica che la veranda posta al lato Nord crea dei problemi di condensa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: due ante realizzati in legno con vetro camera
infissi esterni: veranda realizzati in alluminio anodizzato
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato in tegole
pareti esterne: costruite in intonaco per esterni , il rivestimento è realizzato in pittura
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella zona giorno e bagno, parquetto in legno a quadrotti nelle due camere da letto
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello
protezioni infissi esterni: avvolgibili completi di cassetto corpirullo realizzate in PVC



rivestimento interno: posto in appartamento zona giorno e notte realizzato in intonaco di cemento con pittura

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di bassa tensione conformità: all'epoca di realizzazione, non sono stati reperiti certificati di conformità

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in acciaio conformità: all'epoca di realizzazione

Delle Strutture:

balconi: costruiti in in cls armato

copertura: a due falde costruita in cls armato

scale interne: a rampe inclinate realizzate in cls armato

solai: cls armato

strutture verticali: costruite in in cls armato e tamponamenti in muratura

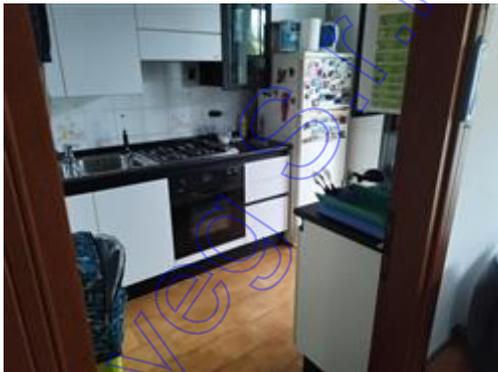
nella media



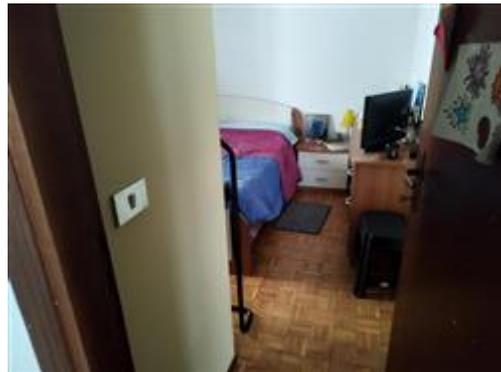
ingresso



soggiorno



cucina



1^ camera da letto

COVERS



2^ camera da letto



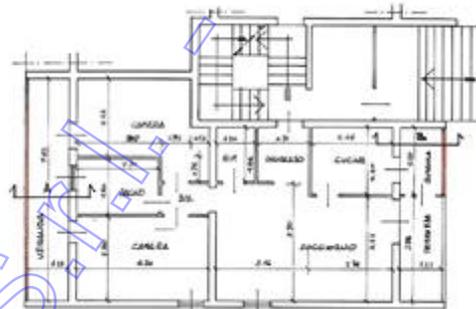
bagno

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 72,00 | x | 100 % | = | 72,00 |
| verande | 13,00 | x | 60 % | = | 7,80 |
| terrazzo | 4,80 | x | 30 % | = | 1,44 |
| cantina | 6,20 | x | 25 % | = | 1,55 |
| Totale: | 96,00 | | | | 82,79 |



elaborato architettonico di progetto

ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano unico con basculante in ferro sito in un corpo staccato dal complesso condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 256 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DOTT. VIDONI , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/1988 in atti dal 20/12/1996 IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/12/88 (n. 7163/1988)
Coerenze: per due lati con distacchi condominiali e due lati con altra proprietà

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
| | | | |

| | | | | | |
|---------------------|--------------|---|-------|---|--------------|
| autorimessa singola | 14,00 | x | 100 % | = | 14,00 |
| Totale: | 14,00 | | | | 14,00 |



particolare corpo autorimessa



particolare autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Buja, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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 | 82,79 | 14,00 | 70.000,00 | 70.000,00 |
| | | | | 70.000,00 € | 70.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.800,00**

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: **€. 17.450,00**

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: **€. 289,41**

Riduzione per arrotondamento: **€. 60,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUIA Strada Provinciale Osovana 41, della superficie commerciale di **163,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fa parte di un complesso immobiliare, ubicato in Comune di Buja (UD) in Via Provinciale Osovana n. 41-45-47, composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra è destinato ad uso commerciale/artigianale, mentre il piano primo ad uso residenziale (oggetto della presente procedura), il piano seminterrato risulta adibito a deposito attrezzature, centrale termica, ripostigli, depositi e vani tecnici.

Il collegamento per l'accesso all'abitazione al piano primo (sub. 3 B.C.N.C.) è garantito per mezzo di un vano scala interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 945 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE OSOVANA, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 15/07/1993
Coerenze: a Nord, pubblica via, Est strada carrabile, Sud mapp. 1973 e 2019 ed Ovest map. 943, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 163,20 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 114.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 85.500,00 |
| Data della valutazione: | 11/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del soggetto proprietario esecutato che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che

l'unità immobiliare identificata e descritta al Lotto n° 2 risulta abitata dal *** DATO OSCURATO *** (di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni) e dal figlio maggiorenne (come risulta dai certificati anagrafici emessi dal Comune di Buja allegati alla presente relazione). Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 19.06.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

Si precisa che il soggetto esecutato è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, come evidenziato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Buja.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 379 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Udine ai nn. 2240/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 111.522,29.

La formalità è riferita a tutti i beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione-provenienza Lotto 4)**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 165 di repertorio, iscritta il 24/02/2020 a Udine ai nn. 4309/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 60.000,00.

Importo capitale: 38.867,43.

La formalità è riferita solamente a i beni evidenziati ai Lotti 2-3 e 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 26/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 3715 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a Udine ai nn. 34682/25719, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente ai beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione-provenienza Lotto 4).**

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'ambito non è condominiale, ancorchè al piano terra, sotto l'abitazione, insistano altre unità immobiliari; si intende inoltre ricompresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del l'intero stabile, il tutto a sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare sul sub. 3, bene comune non censibile adibito a vano scale e corte scoperta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1977 a firma di Notaio Alfredo Catena ai nn. 1510/330 di repertorio, registrato il 15/12/1977 a Gemona del Friuli ai nn. 603, trascritto il 10/12/1977 a Udine ai nn. 20692/17784

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione lavori edili N. 1094, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di magazzino e casa di civile abitazione, rilasciata il 11/12/1977 con il n. 6783 di protocollo

N. 361/81 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla licenza edilizia n° 1094 del 11.08.1977, presentata il 17/11/1981, rilasciata il 11/12/1981 con il n. 9596 di protocollo, agibilità del 26/03/1981 con il n. 361/81 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D/H per attività artigianali e/o commerciali. Per maggior consistenza la pc 945 ricade nel Comparto n° 2 individuato dal PRPC di iniziativa privata relativa all'ambito D/H di Ursinis Piccolo posto in fregio alla S.P. n° 49 "Osovana" approvato con deliberazione del CC n° 5 del 07.01.2022

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L 47/85 e LR 19/2009 e smi)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art. 29 c. 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal c. 14 art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerando l'età del fabbricato non sono state reperite le regolari certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: normative del settore) pertanto nulla si può riferire in relazione alla conformità degli stessi, che comunque risultano datate, in quanto risalenti al momento della realizzazione del complesso immobiliare.

BENI IN BUIA STRADA PROVINCIALE OSOVANA 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUIA Strada Provinciale Osovana 41, della superficie commerciale di **163,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fa parte di un complesso immobiliare, ubicato in Comune di Buja (UD) in Via Provinciale Osovana n. 41-45-47, composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra è destinato ad uso commerciale/artigianale, mentre il piano primo ad uso residenziale (oggetto della presente procedura), il piano seminterrato risulta adibito a deposito attrezzature, centrale termica, ripostigli, depositi e vani tecnici.

Il collegamento per l'accesso all'abitazione al piano primo (sub. 3 B.C.N.C.) è garantito per mezzo di

un vano scala interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 945 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE OSOVANA, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 15/07/1993
Coerenze: a Nord, pubblica via, Est strada carrabile, Sud mapp. 1973 e 2019 ed Ovest map. 943, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



particolare prospetto nord



particolare prospetto nord-est



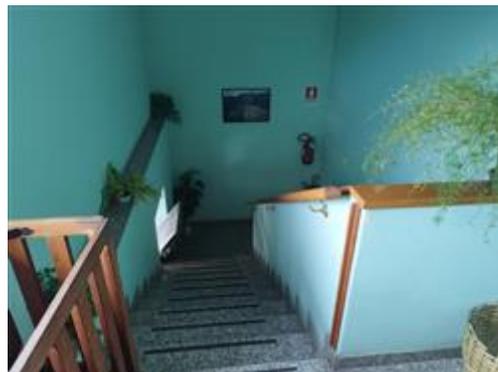
particolare prospetto est



particolare prospettiva intero complesso su area comune sub. 3



particolare accesso civ. 41 su prospetto est



particolare scale accesso sub. 3 (BCNC)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare stradale



particolare stradale



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione sulla mappa catastale



particolare mappa catastale da formaps

SERVIZI
negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento de quo è suddiviso internamente nei seguenti vani: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ampia terrazza. All'unità immobiliare compete una cantina ed autorimessa al piano interrato. La stessa si presenta in normali condizioni di manutenzione e con finiture interne di livello medio che comunque dimostrano l'età di costruzione. In merito agli impianti si evidenzia una caldaia posta nel terrazzo (alimentata a gas gpl) e che dimostra tutta la sua vetustà, l'acqua calda sanitaria è garantita dal pannello solare posto sopra la copertura (si specifica che è anche presente un boiler elettrico), oltre un caminetto posto nel vano soggiorno con canalizzazione per l'aria calda.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> a due ante realizzati in alluminio anodizzato con vetro camera | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera preverniciata | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco per esterni , il rivestimento è realizzato in pittura | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica per la zona giorno e parquet di legno per le camere da letto | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili completi d cassonetto coprirullo realizzate in PVC | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento con pittura | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>citofonico:</i> conformità: al momento della sua installazione | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>condizionamento:</i> con unità motocondesante esterna con alimentazione a elettrico con diffusori in split interno posto nel vano soggiorno | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di bassa conformità: al momento della sua realizzazione non sono stati reperiti certificati di conformità | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas gpl i diffusori sono in acciaio conformità: al momento della sua realizzazione, non sono stati reperiti certificati di conformità. la caldaia dimostra tutta la sua vetustà | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>copertura:</i> a padiglione costruita in profilati di acciaio. come desunto dal collaudo statico reperito presso la PA | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

scaie interne: a rampe parallele realizzate in cls armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

strutture verticali: costruite in travi, pilastri e cordoli con tamponamento in muratura

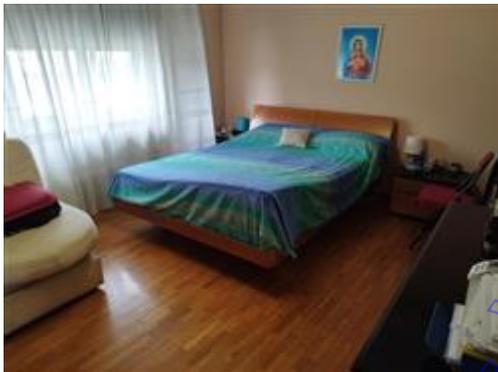
nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★



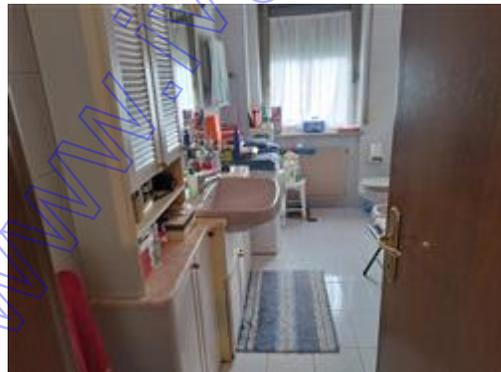
vano soggiorno



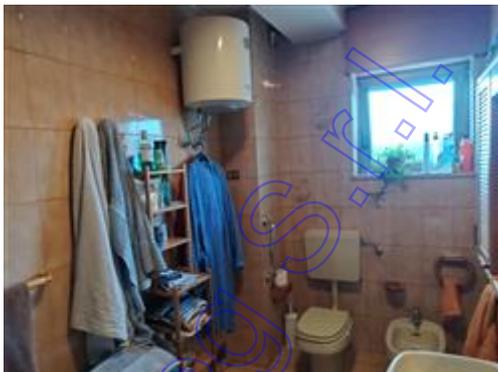
vano cucina



camera da letto tipo



1° bagno



2° bagno



terrazzo

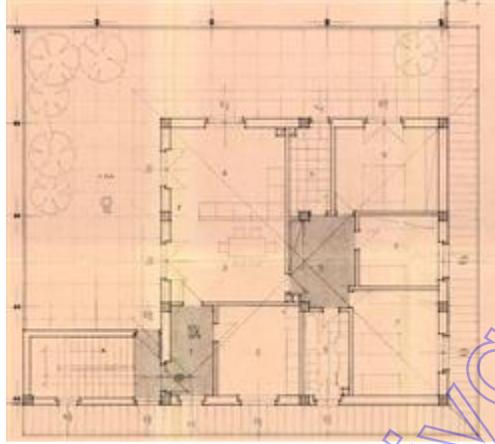
CONSISTENZA:

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 | 146,00 | x | 100 % | = | 146,00 |

| | | | | | |
|----------------|---------------|---|------|---|---------------|
| terrazzo | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| terrazzo | 97,00 | x | 10 % | = | 9,70 |
| Totale: | 268,00 | | | | 163,20 |



pianta piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o

vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Buja, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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 | 163,20 | 0,00 | 114.000,00 | 114.000,00 |
| | | | | 114.000,00 € | 114.000,00 € |

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: **€ 114.000,00**

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: **€ 28.500,00**

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: **€ 85.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

abitazione in villa bifamiliare a BUIA Via Collosomano 48, della superficie commerciale di **108,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare adibita ad abitazione, inserita in un contesto di ville a schiera, versante in modesto stato di manutenzione, posta su due piani fuori terra e uno seminterrato con tre lati liberi con accesso indipendente e locali accessori (depositi, ripostigli, autorimessa) ed annessa corte di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 719 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLOSOMANO n. 6, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale ed in senso orario partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 17 e strada pubblica, ppcc 720-712 e 718
si precisa che detta visura è determinata dalla vecchia planimetria in atti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.

A.1 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 712 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 180, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale ed in senso orario partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 17 e ppcc 719-713-46 e 718

trattasi del terreno di pertinenza al fabbricato oggetto di procedura

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 108,70 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 18,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 49.000,00 |
| Data della valutazione: | 11/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO*** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/1996 (come risulta dal certificato anagrafico emesso dal Comune di Buja allegato alla presente relazione).

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e dal delegato del soggetto proprietario esecutato, che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che l'unità immobiliare identificata e descritta al Lotto n° 3 risulta abitata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO*** Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 19.06.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

Si precisa che il soggetto esecutato è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, come evidenziato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Buja.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 379 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Udine ai nn. 2240/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 111.522,29.

La formalità è riferita a tutti i beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione-provenienza Lotto 4)**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 165 di repertorio, iscritta il 24/02/2020 a Udine ai nn. 4309/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 60.000,00.

Importo capitale: 38.867,43.

La formalità è riferita solamente a i beni evidenziati ai Lotti 2-3 e 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 26/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 3715 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a Udine ai nn. 34682/25719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente ai beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione-provenienza Lotto 4).**

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: | |
| non siamo in ambito condominiale | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/02/1968 a firma di Notaio Salvatore Polizzi ai nn. 60129/9245 di repertorio, registrato il 13/03/1968 a Tarcento ai nn. 194, trascritto il 11/03/1968 a Udine ai nn. 5909/5344.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione pc 719 e terreno pc 712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1966 fino al 28/02/1968), con atto stipulato il 23/02/1966 a firma di Notaio Grimarchi ai nn. 23388 di repertorio, registrato il 15/03/1966 a Udine ai nn. 5181

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967 (da indagini si presume metà degli anni '50) e successivamente ristrutturato con la concessione di cui sotto ove è stata regolarmente rilasciato il certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere N. 1908, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione del fabbricato ai sensi della LR 30/77, presentata il 28/12/1978 con il n. 12347 di protocollo, rilasciata il 20/01/1979, agibilità del 07/02/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L 47/85 e LR 19/2009 e smi)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria attualmente depositata non riporta lo stato di fatto attuale e come rilevabile dal progetto architettonico di cui alla CE 1908 (normativa di riferimento: Art. 29 c. 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal c. 14 art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

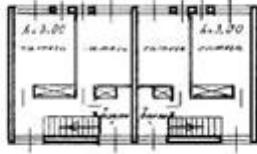
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

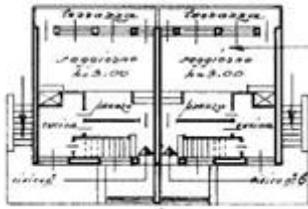
- redazione della nuova planimetria catastale con programma ministeriale DOCFA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Piano Primo

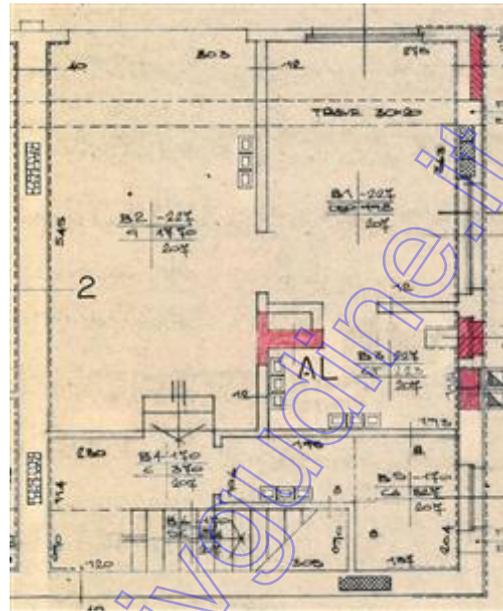


Piano Riscaldato

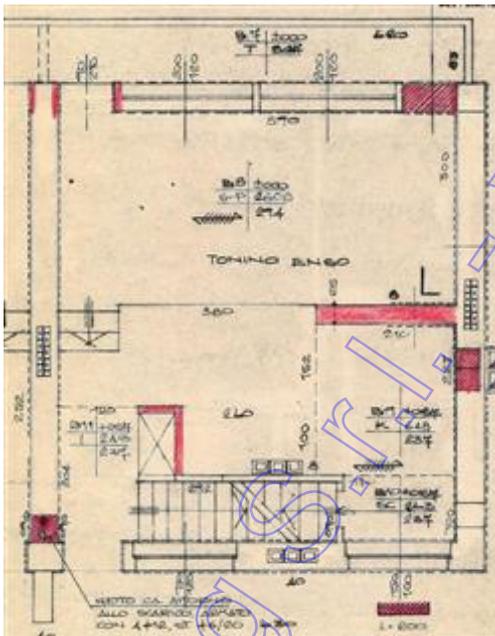


FRAZZ
FERRUCCIO

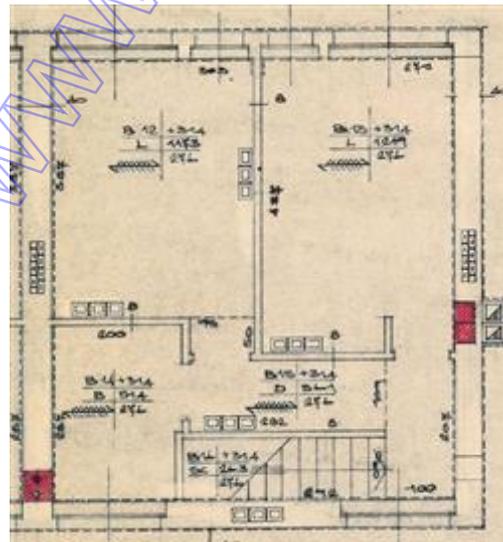
planimetria catastale attualmente in visura



piano piano scantinato



piano piano terra



piano piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerando l'età del fabbricato non sono state reperite le regolari certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: normative del settore)

pertanto nulla si può riferire in relazione alla conformità degli stessi, che comunque risultano datate e risalenti al momento della realizzazione del complesso immobiliare.

BENI IN BUIA VIA COLLOSOMANO 48

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in villa bifamiliare a BUIA Via Collosomano 48, della superficie commerciale di **108,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare adibita ad abitazione, inserita in un contesto di ville a schiera, versante in modesto stato di manutenzione, posta su due piani fuori terra e uno seminterrato con tre lati liberi con accesso indipendente e locali accessori (depositi, ripostigli, autorimessa) ed annessa corte di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 719 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLOSOMANO n. 6, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale ed in senso orario partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 17 e strada pubblica, ppcc 720-712 e 718
si precisa che detta visura è determinata dalla vecchia planimetria in atti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1980.



particolare strada pubblica via Collosomano



prospetto nord-est fronte strada



particolare accesso pedonale e carraio al piano seminterrato

prospetto ovest



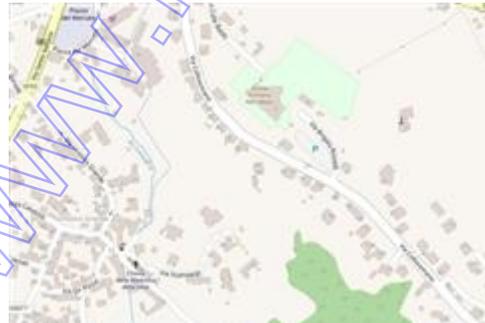
giardino pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare stradale



particolare stradale



particolare inserimento corografico



particolare mappa da formaps



particolare sovrapposizione corografia con mappa CT

SERVIZI

centro sportivo
negozi al dettaglio
spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile de quo è costituito da una villa a schiera accostata per il lato sud. La casa edificata agli inizi degli anni '50 e progettata da noto architetto udinese per conto dell'amministrazione Comunale e successivamente oggetto di ristrutturazione a fine degli anni '70 si presenta in mediocri condizioni di manutenzione disposta con due piani fuori terra ed uno seminterrato; è composta dai seguenti vani: al piano terra: ingresso, soggiorno con angolo cottura, terrazzo e vano scale; al piano primo: due camere da letto, disimpegno e bagno; al piano seminterrato: autorimessa, lavanderia e ct, al fabbricato affersce uno scoperto di pertinenza adibito a giardino.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante realizzati in legno con vetro semplice



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



manto di copertura: realizzato in guaina ardesiata



pareti esterne: costruite in intonaco di cemento per esterni, il rivestimento è realizzato in graffiato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e legno a quadrotti nelle camere da letto



protezioni infissi esterni: avvolgibili con cassonetto coprirullo realizzate in PVC



Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in acciaio conformità: al momento della sua realizzazione. la caldaia appare datata



Delle Strutture:

copertura: a una falda costruita in cls armato

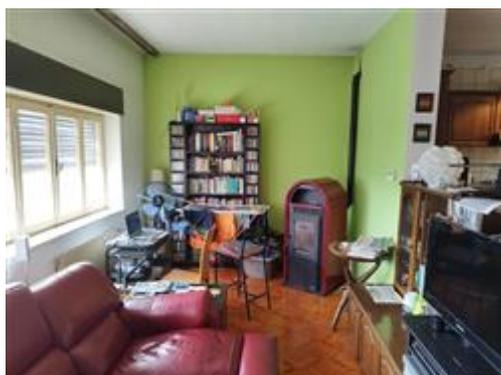


solai: in cls armato

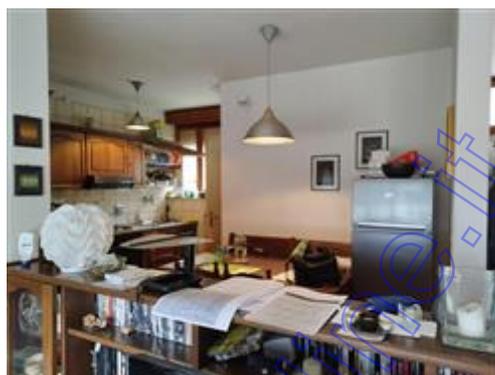


strutture verticali: costruite in travi e pilastri in cls armato con tamponamenti in muratura





vano soggiorno



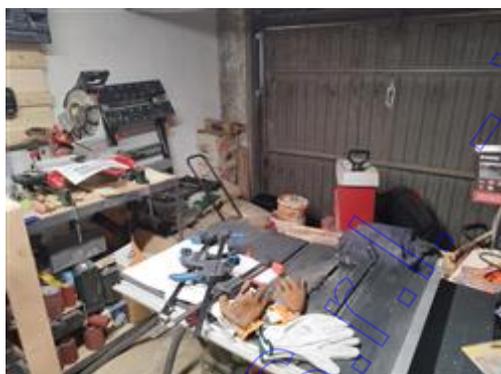
angolo cucina



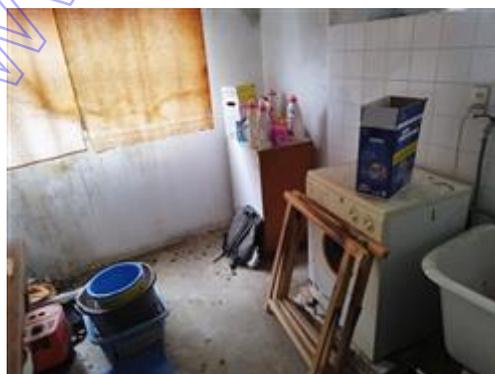
camera da letto



bagno



autorimessa



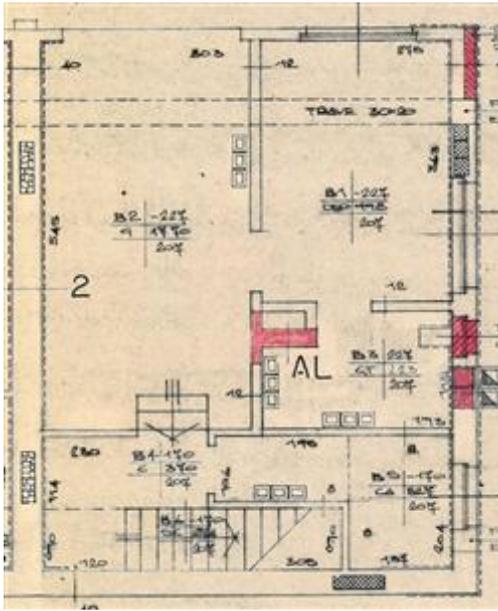
lavanderia

CONSISTENZA:

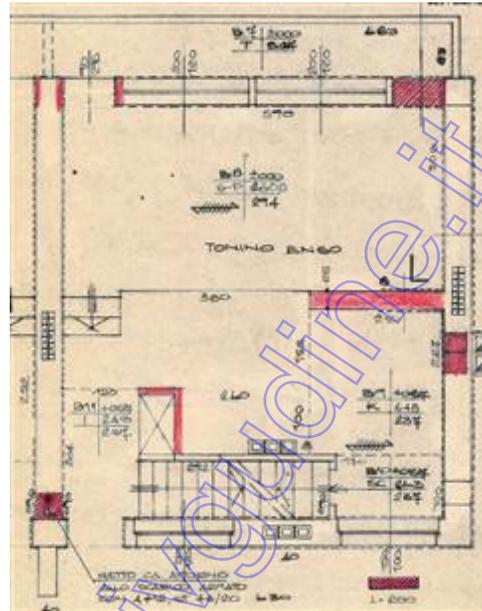
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

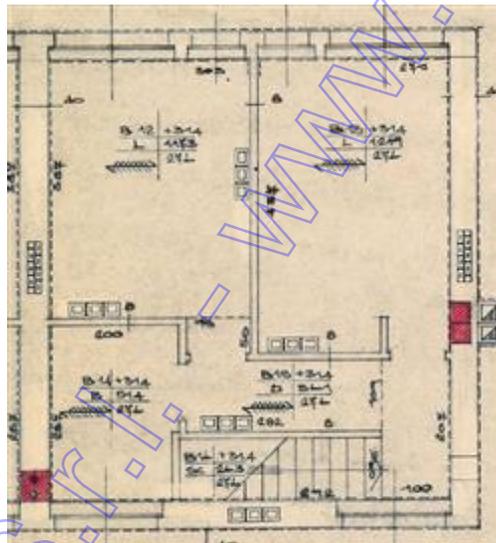
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| pianta piano scantinato | 41,80 | x | 50 % | = | 20,90 |
| pianta piano primo | 44,50 | x | 100 % | = | 44,50 |
| pianta piano primo | 41,80 | x | 100 % | = | 41,80 |
| terrazzo | 5,00 | x | 30 % | = | 1,50 |
| Totale: | 133,10 | | | | 108,70 |



pianta piano seminterrato



pianta piano terra



pianta piano primo

ACCESSORI:

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 712 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 180, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale ed in senso orario partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 17 e ppcc 719-713-46 e 718

trattasi del terreno di pertinenza al fabbricato oggetto di procedura

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| terreno a destinazione edificabile | 180,00 | x | 10 % | = | 18,00 |

| | | |
|----------------|---------------|--------------|
| Totale: | 180,00 | 18,00 |
|----------------|---------------|--------------|



mappa catasto terreni



particolare area pc 712

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi). La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Buja, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | villa bifamiliare | 108,70 | 18,00 | 70.000,00 | 70.000,00 |
| | | | | 70.000,00 € | 70.000,00 € |

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: | € 3.500,00 |
| 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: | € 65.500,00 |

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: | € 16.375,00 |
| 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: | € 125,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 49.000,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2022

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno agricolo-bosco a BUIA, della superficie commerciale di **2.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2030, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 6,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale nello stesso fg 17 e partendo dal punto cardinale Nord con ppcc 341, 354, ippovia e pc 362

B

terreno agricolo con contratto di affitto agrario in essere opponibile alla procedura a BUIA, della superficie commerciale di **2.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2000, reddito agrario 7,75 €, reddito dominicale 12,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale nello stesso fg 20 e partendo dal punto cardinale Nord con ppcc 154, 191, 195, 194 e pc 190

C

terreno agricolo a TREPPO GRANDE, della superficie commerciale di **2.180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2180, reddito agrario 4,50 €, reddito dominicale 8,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto cardinale Nord con fg. 21 pc 105 e fg. 17 pc 461, fg. 4 ppcc 34,33 e pc 31

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 6.210,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 7.313,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 5.500,00 |
| Data della valutazione: | 11/09/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 29 agosto 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato, si è rilevato che gli immobili di cui al fg. 17 pc 363 in Comune di Buja e fg. 4 pc 32 in Comune di Treppo Grande sono liberi mentre la particella identificata con il n° 191 del fg. 20 in Comune di Buja è condotto in affitto dall'azienda agricola *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto su fondi rustici registrato a Udine serie 3 al n° 3154 con scadenza in data 10.11.2027 per un canone annuo di € 20.00 che lo scrivente esperto stimatore ritiene congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 19.06.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore. Si precisa che il soggetto esecutato è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, come evidenziato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Buja.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 379 di repertorio, iscritta il 29/01/2020 a Udine ai nn. 2240/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 111.522,29.

La formalità è riferita a tutti i beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** è stato ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione).**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 165 di repertorio, iscritta il 24/02/2020 a Udine ai nn. 4309/583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 60.000,00.

Importo capitale: 38.867,43.

La formalità è riferita solamente a i beni evidenziati ai Lotti 2-3 e 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 26/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 3715 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a Udine ai nn. 34682/25719, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Udine, contro *** DATO OSCURATO *** derivante da verbale di

pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente ai beni evidenziati ai Lotti 1-2-3 e 4.

Si specifica che l'ipoteca colpisce anche l'area urbana sita in Buja distinta al CF al fg. 16 pc 1748. Dalle indagini assunte il seguente mappale ad origine (ex 1745 ed ex 672) già in proprietà per la quota di 1/3 di * DATO OSCURATO *** ceduto con atto di cessione di quote di data 15.05.1990 a rogito del Notaio A. Catena di Udine rep. 56851 racc. 9654 registrato in Udine il 01.06.1990 al n° 3257 e trascritto in Udine in data 23.05.1990 ai nn° 10644/7706 (allegato alla presente relazione).**

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:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1968), con atto stipulato il 03/06/1968 a firma di Notaio Lazzaro Cantoni ai nn. 5293 di repertorio, registrato il 21/06/1968 a Udine ai nn. 9444, trascritto il 24/06/1968 a Udine ai nn. 14716/9654.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Buia (UD) fg. 17 pc 363 e fg. 20 pc 191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1979), con atto stipulato il 15/05/1979 a firma di Notaio Gianpaolo Missio ai nn. 39210 di repertorio, registrato il 25/05/1979 a Udine ai nn. 2103, trascritto il 18/06/1979 a Udine ai nn. 12061/9940.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Treppo Grande (UD) fg. 4 pc 32

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1990), con atto stipulato il 15/05/1990 a firma di Notaio Alfredo Catena ai nn. 56851/9654 di repertorio, registrato il 01/06/1990 a Udine ai nn. 3257, trascritto il 23/05/1990 a Udine ai nn. 10644/7706.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Buia (UD) fg. 17 pc 363 e fg. 20 pc 191

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero (fino al 15/05/1979).
Il titolo è riferito solamente a Comune di Treppo Grande (UD) fg. 4 pc 32

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero (fino al 03/06/1968).
Il titolo è riferito solamente a Comune di Buia (UD) fg. 17 pc 363 e fg. 20 pc 191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 03/06/1968 fino al 15/05/1990), con atto stipulato il 03/06/1968 a firma di Notaio Lazzaro Cantoni ai nn. 5293 di repertorio, registrato il 21/06/1963 a Udine ai nn. 19444, trascritto il 24/06/1968 a Udine ai nn. 14716/13248.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Buia (UD) fg. 17 pc 363 e fg. 20 pc 191

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato le certificazioni di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciate il 26.07.2023 (prot. 08203) dal responsabile del servizio Urbanistica del Comune di Buja ed il 28.07.2023 dal responsabile del servizio Urbanistica Comune di Treppo Grande.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 Ambiti Boschivi . Il titolo è riferito solamente al Comune di Buja fg, 17 pc 363

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E6 - di interesse agricolo. Il titolo è riferito solamente al Comune di Buja fg. 20 pc 191

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 27 del 28/07/2020, approvato con delibera del C.C. n. 46 del 14/12/2021 e successiva conferma di esecutività con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.066/Pres. Del 27/05/2022 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 2, l'immobile ricade in zona E4.2 (art. 24) – Aree di rilevante interesse agricolo paesaggistico con vincolo di fascia di rispetto corsi d'acqua (L. 431/85 Galasso) (art.48); Il titolo è riferito solamente al Comune di Treppo Grande fg. 4 pc 32

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

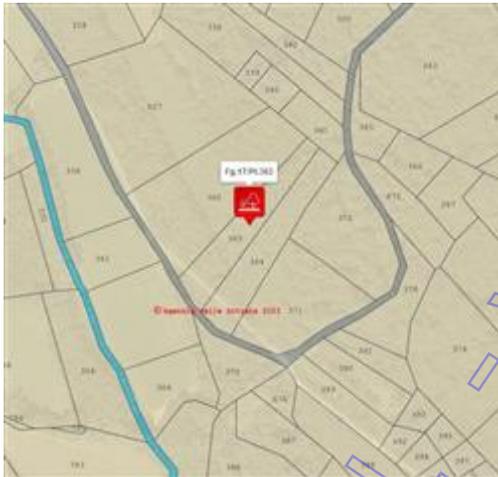
BENI IN BUIA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo-bosco a BUIA, della superficie commerciale di **2.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2030, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 6,29 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale nello stesso fg 17 e partendo dal punto cardinale Nord con ppcc 341, 354, ippovia e pc 362

DESCRIZIONE DELLA ZONA

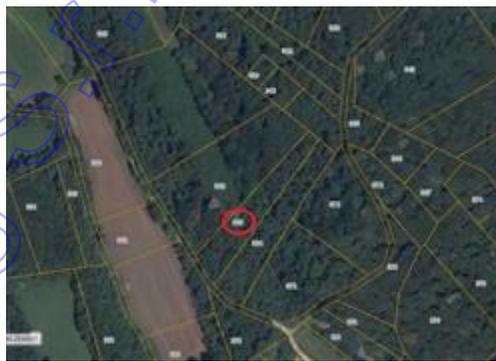
Il bene è ubicato in un ambito urbanistico al di fuori dal centro abitato, in un'area con destinazione agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area prettamente agricola.



particolare mappa catastale da formaps



particolare stradale



particolare ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una particella catastale, sita a est dell'abitato di Buja, che forma un terreno con destinazione agricola e dallo stato di fatto trattasi di bosco (a parere di chi scrive non coltivabile) di forma regolare, posto in forte declivio, privo di termini di confine e con la presenza di arbusti e vegetazione spontanea (anche di alto fusto). L'accesso avviene attraverso una strada sterrata (ippovia-valle del Cormor) che diparte che diparte dalla SP 55.



particolare accesso da Ippovia



particolare vista prospettica pc 363

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno con destinazione agricola - bosco | 2.030,00 | x | 100 % | = | 2.030,00 |
| Totale: | 2.030,00 | | | | 2.030,00 |



particolare estratto della mappa del catasto terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022

Descrizione: regione agraria 8 - bosco

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA

Descrizione: bosco

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: bosco

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico^[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.030,00 x 0,60 = **1.218,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.218,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.218,00**

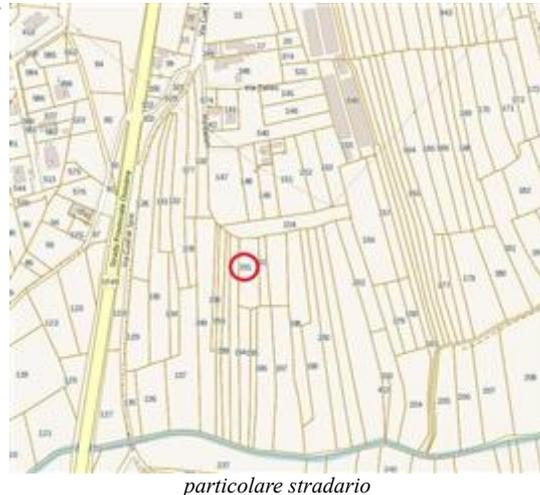
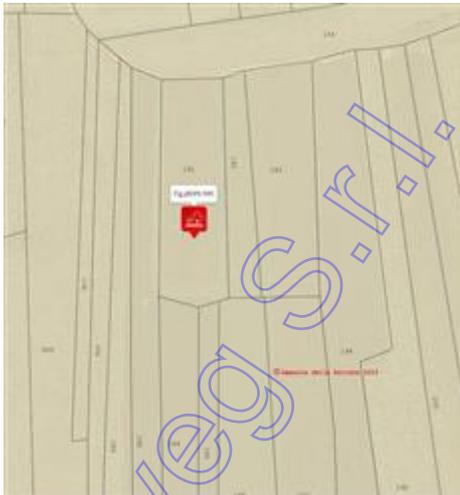
BENI IN BUIA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo con contratto di affitto agrario in essere opponibile alla procedura a BUIA, della superficie commerciale di **2.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 191 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 2000, reddito agrario 7,75 €, reddito dominicale 12,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale nello stesso fg 20 e partendo dal punto cardinale Nord con ppcc 154, 191, 195, 194 e pc 190

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un inserimento urbanistico al di fuori dal centro abitato in un'area con destinazione agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area prettamente agricola.





particolare ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una particella catastale, sita a sud dell'abitato di Buja, che forma un terreno con destinazione agricola e allo stato di fatto coltivato da trezo soggetto di forma regolare. L'accesso avviene attraverso una strada interpoderale che si dirama da Via Cuel di Spie che diparte che diparte dalla SP Osovana.



particolare strada interpoderale



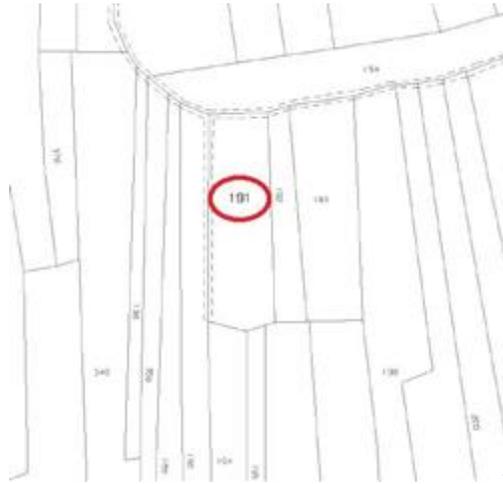
particolare vista prospettica pc 191

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno con destinazione agricola | 2.000,00 | x | 100 % | = | 2.000,00 |
| Totale: | 2.000,00 | | | | 2.000,00 |



particolare estratto della mappa del catasto terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022

Descrizione: regione agraria 8 - seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 2,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.000,00 x 2,80 = 5.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.600,00

BENI IN TREPPO GRANDE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TREPPO GRANDE, della superficie commerciale di **2.180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2180, reddito agrario 4,50 €, reddito dominicale 8,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto cardinale Nord con fg. 21 pc 105 e fg. 17 pc 461, fg. 4 ppcc 34,33 e pc 31

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in un inserimento urbanistico al di fuori dal centro abitato in un'area con destinazione agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area prettamente agricola.



particolare mappa catastale da formaps



particolare stradale



particolare ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una particella catastale, sita a sud dell'abitato di Buja ma già in comune di Treppo Grande, che forma un terreno con destinazione agricola e dallo stato di fatto trattasi di bosco (a parere di chi scrive non coltivabile) di forma regolare, privo di termini di confine e con la presenza di arbusti e vegetazione spontanea. Il bene non è facilmente raggiungibile (che si specifica solo a piedi) dai mappali contermini. Il mappale è collocato a Est della strada via Sala che è una prosecuzione di via Collosomano ove discende successivamente una strada vicinale (di difficile accesso).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno con destinazione agricola - bosco | 2.180,00 | x | 100 % | = | 2.180,00 |
| Totale: | 2.180,00 | | | | 2.180,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022

Descrizione: regione agraria 8 - bosco

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA

Descrizione: bosco

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: bosco

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.180,00 x 0,60 = 1.308,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.308,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.308,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Buja e Treppo Grande, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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 | terreno agricolo | 2.030,00 | 0,00 | 1.218,00 | 1.218,00 |
| B | terreno agricolo | 2.000,00 | 0,00 | 5.600,00 | 5.600,00 |
| C | terreno agricolo | 2.180,00 | 0,00 | 1.308,00 | 1.308,00 |
| | | | | 8.126,00 € | 8.126,00 € |

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: | €. 812,60 |
| 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: | €. 7.313,40 |

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: | €. 1.828,35 |
| 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: | €. 5.500,00 |

data 11/09/2023

il tecnico incaricato
ing. Raniero Battista Brosolo