



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 133/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Martini**

CF:MRTLSN64E46G284E

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

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa bifamiliare a REANA DEL ROIALE via Sant'Antonio 36, frazione Località Vergnacco, della superficie commerciale di **185,98** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale. Il compendio immobiliare è costituito dall'area scoperta, di cui porzione ad uso strada , un piccolo accessorio da giardino, il fabbricato abitativo corredato da ampio posto auto coperto. L'accesso all'unità residenziale avviene su strada sterrata che segue il confine ad ovest del fabbricato bifamiliare ovvero nel rispetto di idonea servitù costituita in fase di realizzazione dell'immobile che trova riscontro nell'atto di provenienza, di cui al doc.4 allegato. L'immobile si colloca in zona periferica rispetto il centro abitato nelle immediate vicinanze di Tricesimo e di Udine. L'area dell'intero immobile bifamiliare costituita dai mapplai 1503 e 1505 è completamente recintata con accesso diretto dalla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di Non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1503 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 143 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ANTONIO n. SN , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 28/01/2018 Pratica n. UD0011266 in atti dal 29/01/2018 COSTITUZIONE (n. 145.1/2018)  
Coerenze: CONFINI : il mapale 1503 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1505, 848, 1460 e 819.  
Il mappale 1503 in Comune di Reana del Roiale foglio 9 è censito quale ente urbano di mq.453,00 .
- foglio 9 particella 1503 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 45,19 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ANTONIO n. SN , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 28/01/2018 Pratica n. UD0011266 in atti dal 29/01/2018 COSTITUZIONE (n. 145.1/2018)  
Coerenze: CONFINI : il mapale 1503 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1505, 848, 1460 e 819.  
Il mappale 1503 in Comune di Reana del Roiale foglio 9 è censito quale ente urbano di mq.453,00 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2018.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 185,98 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 353.362,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 265.021,50         |
| Data della valutazione:  | 03/01/2025            |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 04.12.2024 alla presenza di personale della Coveg , l'immobile risultava occupato dall'esecutata in qualità di comproprietaria. La stessa risiede con i figli presso l'immobile oggetto di procedura. Relativamente all'immobile sottodescritto non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 24.10.2024.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 28.12.2024 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

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

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti - non è emersa - la trascrizione di fondo patrimoniale.

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

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

A) Servitù perpetua di transito, per persone, animali e veicoli, e di installazione di servizi tecnologici, stipulata il 01/09/2010 a firma di Notaio A.Catena - Udine ai nn. rep.127210 di repertorio, trascritta il 09/09/2010 a RR.II. Udine ai nn. np.16931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita.

La servitù si sviluppa su fascia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque) a ridosso del confine ovest.

B) Servitù di transito vedute, appoggio, immissione di travi nei muri comuni, di scarichi, canne fumarie, acquedotto, fognatura, cavo telefonico ed altri servizi tecnologici che sono venute a crearsi di fatto, per destinazione di padre di famiglia., stipulata il 23/02/2017 a firma di Notaio G.Menazzi - Lignano S. ai nn. rep.14684 di repertorio, trascritta il 06/03/2017 a RR.II. Udine ai nn. np.3370, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di

compravendita.

Servitù di transito e servizi tecnologici, a peso della particella 1494 (ora 1505) ed a favore della particella 1503, corrente lungo tutto il lato ovest della suddetta particella servente, per una larghezza di metri lineari 5 (cinque), coincidente con la stradella insistente sulle pp.cc. 1505-1503.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 07/03/2018 a firma di Notaio G.Menazzi - Lignano S. ai nn. rep.16528 di repertorio, iscritta il 16/03/2018 a RR.II. UDINE ai nn. NP.818, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Mutuo fondiario.

Importo capitale: €.160.000,00.

Durata ipoteca: 24 anni.

Si riportano le seguenti annotazioni all'iscrizione sopra riportata : 1. Annotazione n. 2337 del 26/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 3651 del 09/11/2018 (RIDUZIONE DI SOMMA) 3. Annotazione n. 3652 del 09/11/2018 (QUIETANZA E CONFERMA)

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/06/2024 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2160 di repertorio, trascritta il 02/07/2024 a RR.II. UDINE ai nn. NP.12965, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare., stipulata il 12/10/2021 a firma di Corte D'Appello - Trieste. ai nn. 414 di repertorio, trascritta il 21/02/2023 a RR.II. UDINE ai nn. NP.3333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziale

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale.

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

TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.

- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono

stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;

- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6);
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.
- Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonché dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di Atto di compravendita (dal 07/03/2018), con atto stipulato il 07/03/2018 a firma di Notaio G.Menazzi - Lignano S. ai nn. rep.16527 di repertorio, trascritto il 16/03/2018 a RR.II. Udine ai nn. NP.4890

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di Atto di compravendita (fino al 23/02/2017), con atto stipulato il 31/03/1976 a firma di Notaio GP Missio -Tricesimo (UD) ai nn. rep.29765 di repertorio, trascritto il 29/04/1976 a RR.II. Udine ai nn. NP.6134.  
L'atto riguardava il mappale 844 (origiario) in seguito frazionato.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/02/2017 fino al 07/03/2018), con atto stipulato il 23/02/2017 a firma di Notaio G.Menazzi - Lignano S. ai nn. rep.12042 di repertorio, trascritto il 06/03/2017 a RR.II. Udine ai nn. NP.3371

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Quanto sottoriportato trova riscontro nel Certificato di Commercibilità di data 05.11.2024 n.prot.13777/2024 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reana del Rojale che si allega. (doc.02)

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. PdC n.62/2017** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale, presentata il 20/06/2017 con il n. 7105 di protocollo, rilasciata il 05/10/2017 con il n. 11030 di protocollo, agibilità del 14/09/2018 con il n. 166/2018 prot.10388 di protocollo.

Voltura parziale di data 12/04/2018 del titolo edilizio n.62/2017 a nome degli esecutati. Variante al PDC n.62/2017 pratica n.99/2018 prot.8550 dd.26.07.2018.

Comunicazione di Inizio Lavori . **N. 78/2018**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzione., presentata il 18/09/2018 con il n. 10577 di protocollo.

Si precisa che agli atti non risulta la comunicazione di fine lavori .

CILA N. **97/2021** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di di divisione dell'unità immobiliare, presentata il 08/07/2021 con il n. prot.7116 - n.97/2021 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per i lavori richiesti è stata comunicata l'ingiunzione di non prosecuzione dell'intervento.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRGC ZONA OMOGENEA B2 - aree insediative residenziali di completamento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA SANT'ANTONIO 36, FRAZIONE LOCALITÀ  
VERGNACCO

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a REANA DEL ROIALE via Sant'Antonio 36, frazione Località Vergnacco, della superficie commerciale di **185,98** mq per la quota di:

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

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale. Il compendio immobiliare è costituito dall'area scoperta, di cui porzione ad uso strada , un piccolo accessorio da giardino, il

fabbricato abitativo corredato da ampio posto auto coperto. L'accesso all'unità residenziale avviene su strada sterrata che segue il confine ad ovest del fabbricato bifamiliare ovvero nel rispetto di idonea servitù costituita in fase di realizzazione dell'immobile che trova riscontro nell'atto di provenienza, di cui al doc.4 allegato. L'immobile si colloca in zona periferica rispetto al centro abitato nelle immediate vicinanze di Tricesimo e di Udine. L'area dell'intero immobile bifamiliare costituita dai mappali 1503 e 1505 è completamente recintata con accesso diretto dalla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di Non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1503 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 143 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ANTONIO n. SN , piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 28/01/2018 Pratica n. UD0011266 in atti dal 29/01/2018 COSTITUZIONE (n. 145.1/2018)  
Coerenze: CONFINI : il mapale 1503 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1505, 848, 1460 e 819.  
Il mappale 1503 in Comune di Reana del Rojale foglio 9 è censito quale ente urbano di mq.453,00 .
- foglio 9 particella 1503 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 45,19 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ANTONIO n. SN , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 28/01/2018 Pratica n. UD0011266 in atti dal 29/01/2018 COSTITUZIONE (n. 145.1/2018)  
Coerenze: CONFINI : il mapale 1503 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1505, 848, 1460 e 819.  
Il mappale 1503 in Comune di Reana del Rojale foglio 9 è censito quale ente urbano di mq.453,00 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2018.



*Prospetto principale.*



*Prospetto retro*



Accessorio.



Posto auto coperto - portico. (Sub.2)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla lettura della documentazione tecnica reperita presso il Comune di Reana del Rojale, emerge che Il fabbricato ha struttura portante costituita da elementi in legno; i solai di interpiano e di copertura sono realizzati in orditura primaria in lamellare e secondaria in travi con manto in tegole simil coppo. Le murature perimetrali e le pareti interne sono intonacate al civile e poi tinteggiate, I serramenti esterni sono del tipo in pvc con avvolgibili ed il portoncino d'ingresso in legno ; i serramenti interni

installati sono in legno tamburato. L'accesso avviene nell'atrio d'ingresso posto nel lato sud del fabbricato, dallo stesso, è possibile accedere alla zona notte costituita da : disimpegno, un ripostiglio sottoscala, un bagno e n.2 stanze; sempre dall'atrio all'ingresso, si accede alla zona giorno costituita da cucina-soggiorno del tipo "open space", la stessa comunica direttamente con il portico esterno posto al lato est dell'edificio; dal soggiorno, attraverso una scala in legno, si accede al piano superiore costituito da un piccolo disimpegno, bagno e due stanze oltre ad un vano tecnico posto sotto tetto e non praticabile, ove sono state posizionate alcune centraline degli impianti.

La casa è inoltre circoscritta lungo tre lati da un'attinenza scoperta adibita a giardino e corte con piccolo prefabbricato (casetta da giardino) realizzato in edilizia libera

Il grado di finitura degli interni è ottimo pari al nuovo ; esso comprende pavimentazioni rivestite in piastrelle del tipo gres per quasi tutti i locali del piano terra e primo.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato a gas da bombolone interrato nel giardino, di impianto di climatizzazione oltre all'impianto solare termico e fotovoltaico, l'immobile è dotato inoltre di impianto di allarme ; L'immobile è certificato in classe A+ con gestione domotica. Relativamente agli impianti, anche se si presume funzionanti non sono stati eseguiti test sul funzionamento degli stessi .

Nel complesso, il fabbricato residenziale presenta un ottimo stato di manutenzione



*Piano Terra Soggiorno*



*Cucina*

Coveg S.r.l.



Bagno



Piano primo Vano tecnico impianti sottotetto.



Vano tecnico impianti sottotetto.



Camera.

CLASSE ENERGETICA:



[45,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 23492-2018-UD-APE-DEF registrata in data 13/09/2018

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Area scoperta (al netto dell'area soggetta a servitù di passaggio) | 248,00        | x | 10 %   | = | 24,80         |
| Zona giorno e notte piano terra.                                   | 96,00         | x | 100 %  | = | 96,00         |
| Posto auto coperto/porticato.                                      | 36,00         | x | 40 %   | = | 14,40         |
| Zona notte piano primo.  | 47,00         | x | 100 %  | = | 47,00         |
| Vano tecnico sotto tetto non praticabile.                          | 7,00          | x | 0 %    | = | 0,00          |
| Accessorio esterno (casetta da giardino)                           | 7,50          | x | 10 %   | = | 0,75          |
| tettoia retro.   | 8,65          | x | 35 %   | = | 3,03          |
| <b>Totale:</b>   | <b>450,15</b> |   |        |   | <b>185,98</b> |



Sub.1



Sub.2

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 30/12/2024  
 Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali  
 Descrizione: Villetta unifamiliare anno realizzazione 2021  
 Indirizzo: Reana del Rojale  
 Superfici principali e secondarie: 173  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 400.000,00 pari a 2.312,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 30/12/2024  
 Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali  
 Descrizione: Villetta unifamiliare anno realizzazione nuova.  
 Indirizzo: Reana del Rojale  
 Superfici principali e secondarie: 115  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 205.000,00 pari a 1.782,61 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP 2023 (30/12/2024)  
 Valore minimo: 1.600,00  
 Valore massimo: 2.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,98 x 1.900,00 = **353.362,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 353.362,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 353.362,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di REANA DEL ROJALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione          | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | villa<br>bifamiliare | 185,98      | 0,00            | 353.362,00          | 353.362,00          |
|    |                      |             |                 | <b>353.362,00 €</b> | <b>353.362,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà degli esecutati e trattandosi di un unico lotto, ovvero di unico immobile ad uso residenziale , non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota.

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: **€. 353.362,00**

### 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: **€. 88.340,50**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 265.021,50**

data 03/01/2025

il tecnico incaricato  
Alessandra Martini

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)