



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VENIER, dott. Francesco

CUSTODE:

C.O.V.E.G. - I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Luciano Candido

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.epi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a TARCENTO Capoluogo, VIALE DELLA STAZIONE 109, della superficie commerciale di **229,37** mq. per la quota di:

- 200/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 800/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Consta di una bella Casa Singola - Villino - che si sviluppa su due piani;

* **Piano Terra** , unità abitativa con portico ad Ovest, posto auto coperto, ed ampia area scoperta di pertinenza;

* **Piano primo**, locali abitativi -nei luoghi autonomamente utilizzati - accessibili da scala esterna;

- Al Piano Terra trovano posto : Ing. direttamente nel soggiorno, ampio soggiorno/cucina con tetto in legno a vista che prospice ad Ovest su ampio portico coperto; lavanderia/Wc., studio, Bel Bagno, due camere, ripostiglio e disimpegno;

- Sul retro, posto auto "aperto" e coperto da struttura lignea;

- Al Piano Primo (interamente mansardato) : accesso da scala esterna, Cucina/pranzo/soggiorno, due camere, bagno e terrazzo;

Quanto in loco, identifica correttamente quanto urbanisticamente Autorizzato";

Bella ed ampia l'area scoperta di pertinenza, interamente recintata ,con muro su strada e retrostante siepe, muro e rete sul retro e ad Est; Spazio di Sosta arretrato sull'ingresso con cancello metallico carrabile e pedonale dalla strada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo: Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 853 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Viale della Stazione n° 61/Q , piano: T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Coerenze: La pc. 853 a Nord con le pc. 826-827; ad Est con la pc. 973; a Sud con le pc. 183 e 184;

E' comune ai Sub. 5 e 3, il Sub. 1, - B.C.N.C. - Corte -; * L'area su cui sorge l'edificio - pc. 853 Fg. 25 - è censita al catasto terreni come E.U. di mq. 1.075; * La pc. 853 è divenuta E.U. , giusto tipo mappale n° 185605 del 21.04.2008, con il quale venivano riunite le ex pc. 824 di mq. 1.005 e 829 di mq. 70; Preciso l'evoluzione al catasto fabbricati : In conseguenza del tipo mappale prot. 185.605 del 21.04.2008, veniva presentata Denuncia di nuova costruzione in data 08.05.2008 prot. UD 0208643, ed il fabbricato così censito : Fg. 25 mapp. 853 Sub. 2 (abitazione al PT); Sub. 3 (posto Auto al PT); Sub. 4 (Abitazione al P.1°); Sub. 1 BCNC, ai Sub. 2-3-4; Veniva presentata Variazione al catasto fabbricati il 15.05.2008 prot. UD 0218796, dove l'individuazione catastale rimaneva immutata rispetto a quella del 08.05.2008; Veniva presentata Variazione il 28.09.2009-a firma degli attuali proprietari- prot. UD 0337222, con la quale si sopprimevano i Sub. 2 e 4, riuniti in una sola Unità immobiliare divenuta Sub. 5, che corrisponde all'attuale intestazione;

- foglio 25 particella 853 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Viale della Stazione Sn, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 354.523,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 265.800,00
Data di conclusione della relazione:	28/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il fabbricato - **Villetta indipendente** - nei luoghi si identifica con un alloggio principale al PT occupato dall'esecutata, ed un alloggio più piccolo, con accesso indipendente Occupato da soggetto terzo, e precisamente dal sig. *** DATO OSCURATO*** stipulato il 01.09.2021 e con scadenza 31.08.2025, durata anni 4 e rinnovabile per altri anni 4; NON essendo pervenuta o data disdetta entro termine, la locazione si intende automaticamente protratta a tutto il 31.08.2029; Canone mensile pattuito di Euro 450,00, che lo scrivente ritiene rientrare nel parametro di "**Conguità**"

Il contratto è stato registrato telematicamente il 08.09.2021 n° prot. 21090817522828397, **prima quindi del Pignoramento;**

Poco prima del deposito della presente, il conduttore ha comunicato all'esecutata, l'intenzione di disdettare la locazione, comunicazione non ancora pervenuta alla data di consegna del presente elaborato;

Evidenzio l'anomalia, che catastalmente nel fabbricato è ricavata "una sola unità abitativa (PT e p.1°), mentre nei luoghi, si riscontrano due distinte unità abitative (una al PT ed una più modesta al P.1°), tant'è che quella del p.1° è stata locata ed è occupata dal Locatore con regolare contratto di locazione;

I locali del PT, sono occupati dall'Esecutata *** DATO OSCURATO***

I Locali del P.1°, sono locati con regolare contratto a soggetto Terzo;

Evidenzio ancora qui, che l'insieme è stato così accatastato ed accettato dal catasto; Oggigiorno, il catasto non accetterebbe più un accatastamento così, perchè per essere uniti più piani, i locali debbono avere una scala interna, mentre nel ns. caso, la scala di accesso al p.1° è esterna e lo rende pertanto autonomo, come in effetti è autonomo nei luoghi; La locazione ha pertanto riguardato e riguarda una "porzione" dell'intero fabbricato catastalmente NON beni identificabile;

Si può ritenere, che l'alloggio del p.1°, consti nell'alloggio del "custode", tant'è che in effetti è anche così, in quanto la comproprietaria *** DATO OSCURATO*** pur essendo ivi residente, per motivi di lavoro, è spesso assente;

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio qui, che il fabbricato pc. 853 Fg. 25 E.U. di mq. 1.075, consta "catastalmente" di due unità immobiliari e precisamente : **Sub. 5 (abitazione al PT e p.1°), e Sub. 3 (posto auto al PT)**, con bene comune alle due unità il Sub. 1 - B.C.N.C.- comune ai Sub. 3 e 5;

Nei luoghi invece, il fabbricato è utilizzato con due distinte unità : *** DATO OSCURATO ***

Si attesta la sostanziale rispondenza tra quanto colpito con l'atto di pignoramento e quanto in possesso alla parte debitrice;

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TARENTO.

Servitù di Transito ed impianti tecnologici interrati, costituiti con atto del notaio Riccioni da Tricesimo rep. 97416 del 05.10.2004, trascritto c/o conservatoria di Udine il 08.10.2004 ai n° 31869/22269, a favore ed a peso delle pc. allora individuate nel catasto terreni a Fg. 25 pc. 163-776-774-778-761-775-777, su parte delle quali è derivata l'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione e come riportato nell'atto di provenienza agli esecutati rep. 105.603 del 26.05.2008, trascritto il 29.05.2008, ai n° 15162/10273; Servitù che vanno richiamate nel Decreto di trasferimento;

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica con il comune di Tarcento, non trascritta, stipulata con scrittura privata il 26.01.2004(S.P. n° 4/2004) e successiva scrittura privata integrativa di data 4.10.2005 (S.P.n° 85/2005), , derivante da Convenzione.

Detta Convenzione Urbanistica, è stata richiamata nell'atto di provenienza del bene agli esecutati- rep. 105.603 del 26.05.2008-, atto trascritto (e quindi anche la convenzione richiamata) il 29.05.2008 ai n° 15162/10273; Tale Convenzione, va richiamata anche nel Decreto di trasferimento;

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2008 a firma del notaio Riccioni Roberto ai nn. rep. 105.288/17114 di repertorio, iscritta il 27/02/2008 alla Conservatoria di Udine ai nn. 5848/834, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 442.500,00.

Importo capitale: 295.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita allora ai terreni su cui è stata edificato il fabbricato, pc. 824 di Are 10,50 e pc. 829 di Are 0,70 Fg. 25 catasto terreni di Tarcento;

La TR, è stata fatta anche contro il debitore -non datore di ipoteca - *** DATO OSCURATO ***; Evidenzio che l'Iscrizione è " Annotata " per : * Erogazione a Saldo, n° 20451/3003 di TR del 16.07.2008; * Cessione di Ipoteca , n° 16333/1395 di TR del 28.06.2024; cessione favore di *** DATO OSCURATO ***giusto atto del notaio Gilardoni di Albano Laziale del 25.06.2024, rep. 6111/4212; Va qui precisato, che il Concesso Mutuo di 295.000,00, è stato concesso al *** DATO OSCURATO ***;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/05/2018 a firma dell' uff. giudiziario nn. 343/2018 di repertorio, iscritta il 21/12/2018 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 32013/4802, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 5.000,00.

Importo capitale: 2.302,00.

La formalità è riferita Alle unità Sub. 5 (abitazione) e 3 (posto auto), pc. 853 Fg. 25 catasto fabbricati di Tarcento, e quindi all'intero fabbricato;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 23/12/2013 a firma dell'uff. giudiziario nn. 6344/2013 di repertorio, trascritto il 03/02/2014 alla Conservatoria di Udine ai nn. 2380/1921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita Ai Sub. 5 e 3 pc. 853 Fg. 25, catasto fabbricati di Tarcento;.

Pignoramento, che non ha avuto seguito, quindi inefficace, va fatto l'annotamento di Cancellazione;

pignoramento, stipulato il 15/02/2025 a firma dell' uff. giudiziario nn. 533/2025 di repertorio, trascritta il 03/03/2025 all' Agenzia delle entrate di Udine ai nn. 5424/4126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Precetto.

La formalità è riferita Alle unità Sub. 5 (abitazione) e Sub. 3 (posto auto) mapp. 853 Fg. 25 catasto fabbricati del comune di Tarcento, e quindi all'intero fabbricato censito al catasto terreni di Tarcento a Fg. 25 mappale 853 E.U.;.

Importo del precetto Euro 314.408,5

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente NON è a conoscenza di cause in corso, ed atti ablativi da parte della pubblica Amministrazione;

Il fabbricato è stato costruito con fondi privati, senza contributi pubblici;

Il fabbricato non ricade in zona soggetta a speciali Vincoli storici od artistici;

Per quanto è stato possibile accertare nei pubblici registri, relativamente al cespite esecutato, NON risulta trascritto la costituzione di Fondo Patrimoniale;

Per il fabbricato in questione, NON risulta trascritto "Diritto di abitazione" a favore di chiecclesia;

I Sig.ri *** DATO OSCURATO***, già coniugi, ora sono legalmente Divorziati; *** DATO OSCURATO *** occupa l'immobile pignorato ove risiede; *** DATO OSCURATO ***i, NON occupa l'immobile e risiede altrove;

NON si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie o quant'altro, che possa far presupporre ad una correlazione dell'immobile a gravami definiti come "Censi,livello od uso civico";

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ISTORIATO :

* *** DATO OSCURATO ***

Costituzione di usufrutto a titolo oneroso, giusto atto del Notaio Nicola Pensato, del 05.10.1985 rep. 50642/4983, Trascritto ad Udine il 05.10.1985 ai n° 19523/15682; (*** DATO OSCURATO ***);

Atto di compravendita della nuda proprietà, con atto del notaio Bruno Panella del 18.04.1989, rep. 14865/554, Trascritto ad Udine il 19.04.1989 ai n° 8765/6689; (*** DATO OSCURATO ***);

Beni immobili oggetto dei suddetti atti : catasto terreni di Tarcento, Fg. 25 mapp. 163 di Are 61,30; Fg. 25 mapp. 449 di Are 36,40, più altri; Su parte di dette pc.,successivamente frazionate, è stata ricavata la pc. che ci riguarda ed edificato il fabbricato ora pc. 853 Fg. 25 di Tarcento;

Per quanto sopra riportato:

Si attesta la regolare e conforme continuità nelle Trascrizioni c/o la Conservatoria da Oltre un Ventennio;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 20/100, in forza di Compravendita (dal 26/05/2008), con atto stipulato il 26/05/2008 a firma del notaio Riccioni Roberto nn. 105.603/17313 di repertorio, trascritto il 29/05/2008 alla Conservatoria di Udine ai nn. 15162/10273.

Il titolo è riferito Ai Sub. 2 (abitazione al PT) Sub. 3 (posto auto al PT), Sub. 4 (abitazione al P1°) mapp. 835 Fg. 25 catasto fabbricati di Tarcento, entità costituenti allora l'intero fabbricato mapp. 853 Fg. 25, Ente Urbano di mq. 1.075;.

Quando fu acquistato, il fabbricato era censito con due distinte unità abitative più posto auto, successivamente le due unità "abitative"sono state soppresse (Sub. 2 e 4) e catastalmente ricavata una sola unità abitativa, il Sub. 5; Acquisto fatto da *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 80/100, in forza di Compravendita (dal 26/05/2008), con atto stipulato il 26/05/2008 a firma del notaio Riccioni Roberto nn. 105.603/17313 di repertorio, trascritto il 29/05/2008 alla Conservatoria di Udine ai nn. 15162/10273.

Il titolo è riferito Ai Sub. 2 (abitazione al PT) Sub. 3 (posto auto al PT), Sub. 4(abitazione al P1°) mapp. 835 Fg. 25 catasto fabbricati di Tarcento, entità costituenti allora l'intero fabbricato mapp. 853 Fg. 25, Ente Urbano di mq. 1.075;.

Quando fu acquistato, il fabbricato era censito con due distinte unità abitative più posto auto, successivamente le due unità "abitative"sono state soppresse (Sub. 2 e 4) e catastalmente ricavata una sola unità abitativa, il Sub. 5; Acquisto fatto da *** DATO OSCURATO *** ;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 30/01/2007 fino al 25/05/2008), con atto stipulato il 30/01/2007 a firma del notaio Riccioni Roberto nn. rep. 103876/16245 , registrato il 07/02/2007 a Udine ai nn. 1237, trascritto il 08/02/2007 alla Conservatoria di Udine ai nn. 4822/3041.

*** DATO OSCURATO *** Acquistava le aree a più ampia estensione, sulle quali edificò poi il fabbricato, e precisamente le pc. 163 Fg. 25 di Are 61,30; pc. 822 Fg. 25 di are 22,90 (ex 776, ex 449), più altre;. Acquisto fatto da *** DATO OSCURATO ***; Evidenzio che la *** DATO OSCURATO *** per atto di trasformazione società del 07.08.2007 notaio Romano Lepre, rep. 48451/23674, atto trascritto ad Udine il 04.09.2007 ai n° 29248/18149; Beni individuati nel conferimento che ci riguardano : catasto terreni di Tarcento Fg. 25 mapp. 829 di Are 0,70 (ex 163); Fg. 25 mappale 824 di Are 10,05 (ex 822, ex 776, ex 449);

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In definitiva :

* E' stata autorizzata la costruzione di un edificio Bifamigliare, con due unità abitative, giusta concessione n° 063/2007 e Variante in corso d'opera D.I.A. prot. 062/2008 presentata il 28.03.2008; Lavori iniziati il 09.07.2007 ed ultimati il 12.05.2008; Agibilità per come e quanto autorizzato , rilasciata il 03.06.2008 prot. 14135/10-12;

Ad avvenuto acquisto*** DATO OSCURATO *** , hanno presentato il 20.07.2009 la D.I.A. prot. al n° 128/2009, per la fusione delle due unità abitative e ricavo di un unico alloggio; lavori segnalati come ultimati il 08.10.2009 prot. 26286; A tale mutata ed autorizzata configurazione del fabbricato, è seguito l'accatastamento che individua una sola Unità Abitativa, ricavata al PT e P1°;

Nei luoghi, vi è un'unità abitativa al PT (con annesso posto auto) utilizzata dall'esecutata *** DATO OSC; ed una autonoma (con accesso ed impianti indipendenti) ricavata al P1°, locata a soggetto terzo;

Su parte dell'area scoperta retrostante, insiste un piccolo manufatto ligneo a carattere di "provvisorietà" delle dim. di ml. 3,00x3,00,h cm. 2,00/2,45, NON autorizzato e che si ritiene debba essere demolito, anche perchè costituisce una superfetazione che deturpa il bel fabbricato nel suo insieme.-

Per il resto (la demolizione di detto manufatto è ben poca cosa) **ritengo vi sia "Regolarità Urbanistica" tra quanto in essere ed Autorizzato;**

La sup. fondiaria è di mq. 1075; quella edificabile (B2) di circa mq. 600;

La volumetria secondo indici è di mc. 0,80/mq.+ 150 mc. per ogni unità funzionale, ne si ricava che "potenzialmente" l'edificabilità risulterebbe essere di mq. 630 (mq.600x0,80+150);

Da scheda urbanistica, si rileva che il volume del realizzato risulta essere di mc. 455,56, risultando quindi una potenzialità edificatoria residua, che però è sacrificata dal limite della zona edificabile ad Est;

Vi è poi una sup. residua di pertinenza del fabbricato (ad est) che ricade in Zona "E" - Agricola, quindi fatto inedificabile, che va considerata solo come area pertinenziale e di comodo;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. di Variante alla Concessione n° 63/2007 **N. 062/2008**, intestata all' *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato "Bifamiliare", presentata il 28/03/2008 con il n. 8459 di protocollo, agibilità del 03/06/2008 con il n. 14135 di prot., pratica 063/2007; di protocollo.

Il titolo è riferito Al fabbricato Bifamiliare Fg. 25 mapp. 853 Sub. 2-3-4.

Vedi certificato allegato; I Lavori di costruzione hanno avuto inizio il 09.07.2007 prot. n° 16608; e

sono stati ultimati il 12.05.2008;

Concessione Edilizia N. 63/2007 e successive varianti, intestata all' *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato "Bifamiliare", presentata il 23/03/2007 con il n. prot. 7435 di protocollo, rilasciata il 14/05/2007 con il n. 063/2007 di protocollo, agibilità del 03/06/2008 con il n. 14135 di prot., pratica 063/2007; di protocollo.

Il titolo è riferito Al fabbricato Bifamiliare Fg. 25 mapp. 853 Sub. 2-3-4.

Vedi certificato allegato; I Lavori di costruzione hanno avuto inizio il 09.07.2007 prot. n° 16608; Lavori ultimati il 12.05.2008

D.I.A. N. 128/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di utilizzo di alcuni locali, e fusione di unità immobiliari (PT+P1°), presentata il 20/07/2009 con il n. 19490 di prot. di protocollo, rilasciata il 20/07/2009 con il n. 128/2009 di protocollo, agibilità non richiesta;

Il titolo è riferito Al fabbricato singolo con una sola unità immobiliare.

L'ultimazione lavori di cui alla D.I.A. 128/2009, è stata presentata il 08.10.2009 prot. 26286; NON risulta invece richiesta l'Agibilità in conseguenza della fusione delle due unità abitative in una sola, come autorizzato ed avvenuto;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente; Il Fabbricato pc. 853 Fg. 25 di Tarcento, ricade in parte in Zona "B2" - di completamento estensiva (porzione ove insiste il fabbricato), mentre la porzione di terreno ad Ovest , (per circa mq. 475) ricade in Zona Agricola e precisamente E4.1.

Per la Zona B2, vedi norma allegate;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intero edificio, identifica correttamente quanto autorizzato; Vi è sul retro un piccolo manufatto ligneo Non autorizzato, che è preferibile demolire; (trattasi di un modesto manufatto facilmente rimovibile);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione del piccolo manufatto ligneo

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione del piccolo manufatto ligneo: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: molto brevi

Questa situazione è riferita solamente alla rimozione del piccolo manufatto ligneo .

Evidenzio come tale manufatto, sia diffuso nella zona

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Ai Sub. 5 e 3 mapp. 853 Fg. 25 catasto fabbricati di Tarcento;

Le schede in atti catastali, identificano correttamente i luoghi; Come già detto, del fabbricato, anzi dell'unità abitativa Sub. 5, viene fatto un uso "multiplo" anziché "Singolo";

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita Al Sub. 5 (unica unità abitativa).

Stante che l'accorpamento NON ha comportato opere, e che le certificazioni tutte, erano state rilasciate per due entità immobiliari, viste le recenti interpretazioni, lo scrivente ritiene non necessaria l'ottenimento(od autocertificazione) di nuova Agibilità, essendo valida quella già rilasciata;

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 109, FRAZIONE CAPOLUOGO,
QUARTIERE VIALE DELLA STAZIONE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TARENTO Capoluogo, VIALE DELLA STAZIONE 109, della superficie commerciale di **229,37** mq. per la quota di:

- 200/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 800/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Consta di una bella Casa Singola - Villino - che si sviluppa su due piani;

* **Piano Terra** , unità abitativa con portico ad Ovest, posto auto coperto, ed ampia area scoperta di pertinenza;

* **Piano primo**, locali abitativi -nei luoghi autonomamente utilizzati - accessibili da scala esterna;

- Al Piano Terra trovano posto : Ing. direttamente nel soggiorno, ampio soggiorno/cucina con tetto in legno a vista che prospice ad Ovest su ampio portico coperto; lavanderia/Wc., studio, Bel Bagno, due camere, ripostiglio e disimpegno;

- Sul retro, posto auto "aperto" e coperto da struttura lignea;

- Al Piano Primo (interamente mansardato) : accesso da scala esterna, Cucina/pranzo/soggiorno, due camere, bagno e terrazzo;

Quanto in loco, identifica correttamente quanto urbanisticamente Autorizzato";

Bella ed ampia l'area scoperta di pertinenza, interamente recintata ,con muro su strada e retrostante siepe, muro e rete sul retro e ad Est; Spazio di Sosta arretrato sull'ingresso con cancello metallico

carrabile e pedonale dalla strada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo: Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 853 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Viale della Stazione n° 61/Q , piano: T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: La pc. 853 a Nord con le pc. 826-827; ad Est con la pc. 973; a Sud con le pc. 183 e 184;
E' comune ai Sub. 5 e 3, il Sub. 1, - B.C.N.C. - Corte -; * L'area su cui sorge l'edificio - pc. 853 Fg. 25 - è censita al catasto terreni come E.U. di mq. 1.075; * La pc. 853 è divenuta E.U. , giusto tipo mappale n° 185605 del 21.04.2008, con il quale venivano riunite le ex pc. 824 di mq. 1.005 e 829 di mq. 70; Preciso l'evoluzione al catasto fabbricati : In conseguenza del tipo mappale prot. 185.605 del 21.04.2008, veniva presentata Denuncia di nuova costruzione in data 08.05.2008 prot. UD 0208643, ed il fabbricato così censito : Fg. 25 mapp. 853 Sub. 2 (abitazione al PT); Sub. 3 (posto Auto al PT); Sub. 4 (Abitazione al P.1°); Sub. 1 BCNC, ai Sub. 2-3-4; Veniva presentata Variazione al catasto fabbricati il 15.05.2008 prot. UD 0218796, dove l'individuazione catastale rimaneva immutata rispetto a quella del 08.05.2008; Veniva presentata Variazione il 28.09.2009-a firma degli attuali proprietari- prot. UD 0337222, con la quale si sopprimevano i Sub. 2 e 4, riuniti in una sola Unità immobiliare divenuta Sub. 5, che corrisponde all'attuale intestazione;
- foglio 25 particella 853 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Viale della Stazione Sn, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 60
autobus distante in centro
autostrada distante km. 20
ferrovia distante km. 0,800
tangenziale distante km. 3,0



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura in cemento armato, con platea e fondazioni continue; strutture verticali a telaio, con setti e pilastri; Solaio piano per la parte alta in laterocemento tipo "Omnia bausta" da cm. 24; Tetto interamente in legno, lamellare per le travi principali e massiccio per la restante orditura; Manto di copertura in tegole laterizie e lamierati; Piano terra ventilato con IGLOO (Il PT, risente di umidità ascendente, perchè nonostante il pavimento sia areato con gli IGLOO, risente della contiguità del terreno addossato, e della mancanza di allontanamento dall'edificoo delle acque di superficie);

I tamponamenti perimetrali sono del tipo a "cassetta" con muratura esterna, coibentazione e tramezzo laterizio interno;

Tramezzi in laterizio, Superfici interne intonacate e tinteggiate, come pure le superfici esterne stabilite a marmorino; Bagni e cucine piastrellate

Bei bagni con vasca idomassaggio al PT, Ottime rifiniture;

Impianti a norma per i quali sono stati depositati i progetti esecutivi, e rilasciate le relative certificazioni distinte per l'unità al PT ed al P1°;

Serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuretti nella zona notte ed al p.1°, in legno multistrato; Porte interne in legno massiccio, alcune scorrevoli e ad ante a libro;

Nel soggiorno/pranzo e portico del PT, bel tetto in legno a vista, come pure a vista mansardato è l'intero P1°;

Pavimenti parte in piastrelle e parte in legno (zona notte), con materiali ricercati;

Riscaldamento a circolazione d'acqua calda, caldaie nel bagno (al PT nella lavanderia), alimentazione a Gas da rete; radiatori in acciaio parte lamellari e parte tubolari smaltati, verticali ed orizzontali;

Bella stufa nel soggiorno al PT;

Impianti tutti certificati;

NO impianto antiintrusione; NO impianto solare e Fotovoltaico;

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad ante realizzato in metallico con apertura elettrica

infissi esterni: ad ante realizzati in legno

infissi interni: ad ante ed a libro realizzati in Legno massiccio

manto di copertura: realizzato in tegole laterizie con coibentazione in in essere pacchetto di isolamento nel tetto

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in si interna con controparte , il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in Marciapiede in cls, piastrelle per il portico, area sistemata a verde

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle e legno massiccio

portone di ingresso: ad Ante realizzato in Legno massiccio , gli accessori presenti sono: No

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno

rivestimento esterno: realizzato in pittura

rivestimento interno: posto in piastrelle nei bagni e cucine, intonaco nelle restanti pareti, perlinato ligneo nei soffitti a vista in legno; realizzato in ceramica, malta bastarda e legno

Delle Strutture:

scale esterne: a rampe contrapposte costruite in calcestruzzo e rivestimento in ceramica , il servoscala è no

balconi: costruiti in cemento armato quello al P1°

copertura: a falde costruita in Legno lamellare e massiccio

fondazioni: parte a platea e parte del tipo continuo ed a travi rovescie costruite in C.a.

solai: in laterocemento

strutture verticali: costruite in struttura in

buono

ottimo

ottimo

buono

buono

buono

ottimo

ottimo

buono

buono

buono

buono

buono

ottimo

buono

buono

ottimo

c.a., parte a sette e parte a pilastri con cordoli e travi;

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 Volt
conformità: SI

energia solare: NO

fognatura: Tubi plastici tipo Gheberit la reti di smaltimento è realizzata in a pavimento e parete con recapito in fognatura comunale conformità: SI

gas: Metano con alimentazione a da rete
conformità: SI

idrico: tubazioni zincate con alimentazione in da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni metalliche e plastiche
conformità: SI

termico: a circolazione d'acqua calda, Bella Stufa nel soggiorno al PT con alimentazione in da Caldaie murali; una al PT altra al P1°; i diffusori sono in radiatori parte in acciaio lamellare e parte in acciaio tubolare; conformità: SI

ventilazione: SPLIT nel soggiorno

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



SOGGIORNO



BAGNO



GAGNO 1



CAMERA



CUCINA



CAMERA 1

CLASSE ENERGETICA:



[107,07 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 34230-2019-UD-APE-DEF,prot, INSIEL
0000248 del 8.1.2019 registrata in data 08/01/2019

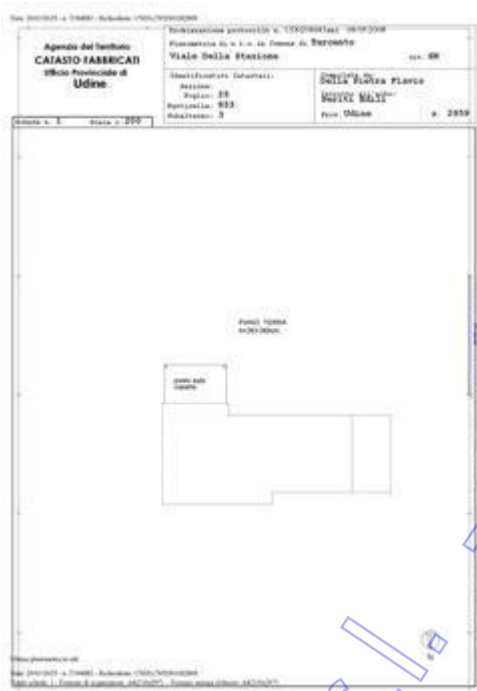
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Zona Notte PT	75,24	x	100 %	=	75,24
Soggiorno a vista PT	43,68	x	110 %	=	48,05
portico PT	21,12	x	60 %	=	12,67
Posto Auto coperto	17,06	x	40 %	=	6,82
Locali abitativi P1°	75,24	x	100 %	=	75,24
terrazzo al P1°	6,16	x	30 %	=	1,85
Area pertinenziale in zona Agricola	475,00	x	2 %	=	9,50
Totale:	713,50				229,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/07/2025

Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle Entrate

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Zona B2

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2008

Fonte di informazione: Titolo di provenienza

Descrizione: Quello oggetto di pignoramento

Indirizzo: Viale della Stazione

Superfici principali e secondarie: 194

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.520,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2015

Fonte di informazione: Atto notaio Riccioni rep. 114.325

Descrizione: Casetta nelle immediate vicinanze di quella eseguita, Fg. 25 p. 973

Indirizzo: Viale della Stazione

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.701,00 pari a 1.701,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: F.I.A.I.P.

Descrizione: Nuovo/Ristrutturato 1600/1650

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.625,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: F.I.M.M.A.

Descrizione: Nuovo o ristrutturato 1150/1600

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.375,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Avuto riguardo all'ubicazione, alla collocazione, alla zonizzazione urbanistica, alla destinazione d'uso e potenzialità edificatoria, alle dimensioni del lotto, allo stato di conservazione e manutenzione, alle dimensioni, al potenziale utilizzo (due distinte unità abitative), si ritiene che al fabbricato in questione nel suo intero, area scoperta compresa, possa essere attribuito un valore unitario di

Euro/mq. 1.550,00;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,37 x 1.550,00 = 355.523,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 355.523,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 355.523,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il dettaglio di stima, viene redatto con il criterio sintetico comparativo, che consiste nell'attribuire alla superficie lorda "rapportata", un valore unitario, individuato tenendo in debito conto recenti trasferimenti di beni "simili"; La stima, tiene conto dell'Ubicazione (buona); dell'accessibilità (buona); del livello di piano (PT un pò sacrificato in quanto a livello del terreno e della strada); dell'anno di costruzione (2008) e vetustà (anni 17); dello stato e grado di conservazione (ottimo/buono); del grado di finitura (Ottimo/buono); dello stato di manutenzione (buono);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tarcento, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare O.M. I, F.I.M.M.A., F.I.A .I.P.

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 singola	229,37	0,00	355.523,50	355.523,50
				355.523,50 €	355.523,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Seppur nel fabbricato **sono ricavate due distinte unità abitative** - una al PT ed una al p1° - , ciò in contrasto con l'identificazione catastale, vista la natura del bel fabbricato, ritiene lo scrivente che il fabbricato NON debba essere frazionato, e

ciò per NON deprezzare e sminuire il valore dell'immobile;

La Vendita quindi, va fatta in unico lotto dell'intero fabbricato (Sub. 3 e Sub. 5, con il BCNC Sub.1), **fabbricato quindi NON Divisibile**

Stante il fatto che il conduttore dei locali del p.1°, "pare" voglia disdire la locazione, lo scrivente NON opererà nessuna detrazione;

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: **€. 354.523,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 88.630,88**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 92,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 265.800,00**

data 28/08/2025

il tecnico incaricato
Luciano Candido