



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

COVEG I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

per. ind. Gianfranco Cucchiaro

CF:CCCGFR68L19L195A

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA CASCINA, 2

telefono: 043344268

fax: 043344268

email: gianfranco@gianfrancocucchiaro.it

PEC: gianfranco.cucchiaro@pec.epi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a TALMASSONS VIA PIAVE 54, frazione FLAMBRO, della superficie commerciale di **182,35** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione disposta su tre piani fuori terra oltre al corpo accessorio, in costruzione del tipo "bifamiliare" con costruzione risalente alla fine degli anni '50 sita in Frazione Flambro di Talmassons, in Via Piave al civico 54. L'edificio residenziale è stato dichiarato abitabile in data 2 gennaio 1958 e si sviluppa su tre piani fuori terra, così composti: al piano terra si trova la zona giorno formata da ampio porticato esterno che porta all'ingresso, cucina/pranzo provvista di "cucinino", ampio soggiorno, bagno e vano scale per l'accesso ai piani superiori. Al primo piano troviamo un disimpegno che smista la distribuzione su tre camere ed un ampio ripostiglio/guardaroba; proseguendo si accede, sempre mediante il vano scale interno, all'ampio locale che costituisce la soffitta.

La suddivisione interna dei locali è razionale e rispecchia la tipologia delle unità di tipo bifamiliare, con ampia zona giorno al piano terreno, per poi distribuire la zona notte al primo piano, con soffitta al piano sottotetto, sempre mantenendo le finiture caratteristiche originarie risalenti all'epoca di costruzione, alla quale sono seguite minime opere di manutenzione, per cui troviamo un edificio vetusto e datato, con finiture interne che evidenziano lo stato di vetustà dei locali e la mancanza di recenti manutenzioni rispetto alla sua costruzione iniziale. Completa la composizione del fabbricato, l'ampio corpo accessorio edificato nella pertinenza dello stesso edificio e rientrante sempre nella planimetria catastale dell'immobile, in cui sono localizzati una serie di ripostigli e depositi agricoli, oltre all'autorimessa identificata dal sub.2, specificando che per l'intero corpo accessorio, sono evidenti i recenti danni alla copertura esistente formata prevalentemente da lastre in cemento/amianto gravemente danneggiate dagli eventi atmosferici che hanno colpito l'area nel luglio del 2023.

Le finiture interne dei locali variano dalle piastrelle in ceramica per l'intera zona giorno del piano terra, al prefinito e linoleum che interessa l'intero primo piano rappresentante la zona notte, con la soffitta del piano sottotetto in cemento a vista; la scala interna è parte rivestita in prefinito e parte in lastre di granigliato risalenti all'epoca di costruzione originaria. L'intero edificio presenta pareti e soffitti tinteggiati anche se non di recente pitturazione ove sono evidenti segni di vetustà e disincrostazioni delle pitture soprattutto al primo piano. I serramenti per le porte interne sono in legno massello di remota realizzazione, con i serramenti esterni sempre in legno ed a vetro singolo muniti di scuretti oscuranti. E' presente l'impianto termico con caldaia posizionata nel bagno del piano terra e distribuzione delle tubazioni a vista nelle varie stanze di cui è composto l'edificio, specificando che lo stesso impianto viene utilizzato principalmente al piano terra ove soggiorna l'esecutato, in quanto impossibilitato (per motivi di salute) a raggiungere i piani superiori, con presenza di corpi scaldanti in acciaio a piastre; lo stesso impianto è munito di libretto con ultima manutenzione risalente al 2023. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile, quadretti di derivazione ai piani, specificando che per entrambi gli impianti NON sono state riscontrate le inerenti dichiarazioni di conformità per cui da considerarsi da verificare.

La finitura esterna dell'edificio residenziale è formata da mattoni a vista sempre risalenti all'epoca di costruzione, che caratterizzano le facciate del fabbricato, ma al tempo stesso sono prive di alcun

trattamento superficiale e denotano porosità, segni di mancata di manutenzione nel tempo, deterioramento delle fughe, il che rende vetusta la struttura e bisognosa di un intervento che possa impermeabilizzare tutte le superfici esterne al fine del mantenimento delle caratteristiche e solidità delle stesse dagli eventi atmosferici che hanno portato alla situazione attuale.

Passando alla descrizione del corpo accessorio, lo stesso è formato principalmente da depositi, ripostigli, legnaia, cantina di locali al tempo adibiti alla custodia e riparo di animali domestici (ex pollaio e stazionamento maiali), oltre ad una modesta autorimessa identificata dal sub.2. Anche questi locali sono estremamente vetusti, aggravati nel loro stato di conservazione dall'ultimo evento meteo estremo, rappresentato dalla violenta grandinata che ha colpito l'area nel luglio del 2023, i cui risultati si denotano nelle pessime condizioni del manto di copertura degli stessi accessori, formato da lastre in cemento/amianto, tutte danneggiate irreversibilmente. Le stesse coperture dovranno essere necessariamente sostituite, specificando che nella valutazione emessa si è tenuto conto della situazione esistente, mediante una attribuzione del prezzo di mercato al di sotto dei valori della zona. Siccome nell'area adiacente del mappale 1098 è stata realizzata una tettoia priva delle necessarie autorizzazioni, è stato calcolato il costo per la sua dismissione e demolizione che comprende anche la bonifica della copertura sempre in lastre di cemento/amianto, così come relazionato specificatamente nell'apposito capitolo dedicato e detrazione dei relativi costi pro-quota fra esecutato e comproprietario non esecutato.

Si specifica ulteriormente che il sedime della porzione a nord del mappale 847 è gravato da servitù di passaggio come indicato nell'atto di vendita e modificazione di servitù a rogito del notaio G. Maraspin di data 24.02.1988 rep.3668 e racc.479, riportato nel fascicolo degli allegati al doc.03.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - LOTTO 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 267 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 847 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 455,52 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE N°52, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale intero in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.le 1160, mapp.le 808, mapp.le 1099, mapp.le 1098 e mapp.le 1105.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8 Si specifica che il manutetto NON è correttamente rappresentato in mappa, così come dettagliatamente relazionato in apposito capitolo dedicato

- foglio 5 particella 1098 (catasto terreni), qualità/classe U, superficie 180, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,63 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.le 847, mapp.le 808, mapp.le 1099, mapp.le 530 e mapp.le 1105.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8 Trattasi di terreno pertinenziale ricadente in zona edificabile

L'intero edificio sviluppa 3 per il fabbricato principale - 1 per accessori piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

A.1 box singolo, composto da garage, identificato con il numero sub.2.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 847 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub.2 in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio 5: mapp.le 847 sub.1, mapp.le 808, mapp.le 1099, mapp.le 1098.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8 Si specifica che il manutetto NON è

correttamente rappresentato in mappa, così come dettagliatamente relazionato in apposito capitolo dedicato

Garage pertinenziale in evidente stato di degrado, con copertura in lastre di cemento/amianto in pessimo stato di conservazione, anche a seguito degli eventi meteo avverso che hanno colpito la zona nel luglio 2023

B terreno industriale a TALMASSONS VIA PIAVE 54, frazione FLAMBRO, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di piccolo appezzamento di terreni di 30 mq. destinato a prato, collocato in una pertinenza degli adiacenti mappali residenziali ed agricoli facenti capo ad altre ditte proprietarie. Per quanto riferito dalle proprietarie, lo stesso appezzamento è stato erroneamente dimenticato nell'ambito di una precedente divisione fra i vari comproprietari delle aree oggetto di una vendita risalente al 1988. Attualmente lo stesso è adibito a prato con sfalcio a cura degli interessati, nonché proprietari delle aree adiacenti, che provvedono anche alla relativa manutenzione.

Si specifica che il mappale 1071 è gravato da servitù di passaggio come indicato nell'atto di vendita e modificazione di servitù a rogito del notaio G. Maraspin di data 24.02.1988 rep.3668 e racc.479, riportato nel fascicolo degli allegati al doc.03.

Un riscontro fotografico del terreno è visionabile nella documentazione allegata al Doc.04 della presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1071 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR - Cl.2, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: Via Piave in Comune di Talmassons, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il mappale in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.le 1103, mapp.le 844, mapp.le 843 e mapp.le 1070.
L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 1/2

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato pertinenziale ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.804,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 29.04.2025 alla presenza continua del delegato Coveg IVG e del comproprietario non esecutato in rappresentanza anche dell'esecutato che risulta risiedere ed occupare l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito di aggiornamento per ispezioni ipo-catastali di data 25.09.2025, allegate alla presente perizia di stima riaggiornata per l'intera quota di proprietà da valutare, NON sono emerse differenze e nuovi provvedimenti riespetto a quanto già verificato con la perizia originaria.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 24/02/1988 a firma di Notaio G. Maraspin ai nn. rep.3668 e racc.479 di repertorio, registrata il 04/03/1988 a Udine ai nn. 351 serie 2 privati, trascritta il 04/03/1988 a Conservatoria RR.II. Udine ai nn. RG.5759 - RP.4540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di vendita e costituzione servitù.

La servitù indicata interessa anche i mappali della presente procedura identificati al fg.5 con le particelle 847 e 1071

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 752 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Ag. Entrate di Udine SPI ai nn. RP.4882 - RG.6259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobiliare rep. 752.

Quanto indicato può trovare riscontro nell'elenco aggiornato delle ispezioni effettuate alla data del 26.04.2025 e 10.05.2025, riferimento allegato Doc.02 del presente Lotto 01, e conforme a quanto riassunto nella relazione notarile depositata in atti.

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:

Trattandosi di edificio in bifamiliare, lo stesso NON ricade in ambito condominiale e non si hanno notizie circa eventuali altre cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Documenti e provenienze allegati al fascicolo allegati con il doc.03

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/8 , in forza di Dichiarazione di Successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 13/12/2020), registrato il 14/03/2022 a Ufficio Registro di Udine ai nn. 115572 Vol.88888, trascritto il 05/04/2022 a Agenzia del Territorio-Servizio PI di Udine ai nn. 6716.1/2022.

Il titolo è riferito solamente a ai beni oggetto del Lotto 1 - Corpo A ed identificato catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 1098 e Mapp.le 847 Sub. 1 e 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di Dichiarazione di Successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 13/12/2020), registrato il 14/03/2022 a Ufficio Registro di Udine ai nn. 115572 Vol. 88888, trascritto il 05/04/2022 a Agenzia del Territorio-Servizio PI di Udine ai nn. 6716.1/2022.

Il titolo è riferito solamente a al bene oggetto del Lotto 1 - Corpo B ed identificato catastalmente al Fg. 5 Mapp.le 1071

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione del padre *** DATO OSCURATO*** (dal 31/10/1991 fino al 28/04/1999), con atto stipulato il 28/04/1999 a firma di Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo, registrato il 19/02/1992 a Ufficio Registro Udine ai nn. nr.80 vol.1258, trascritto il 09/11/1992 a Conservatoria RR.II. Udine ai nn. RP.19193 - RG.24851.

Il titolo è riferito solamente a Riferito all'abitazione e sua pertinenza fg.5 mapp.847 sub.1 e 2, oltre al terreno pertinenziale fg.5 mapp.1098.

Gli indicati beni sono derivati dalla successione del padre deceduto il 31/10/1991 e successivamente ceduti per la quota nell'ambito dell'atto di cessione a Rogito notaio G. Maraspin alla sorella e alla madre pro quota - fare riferimento al citato atto di provenienza di cui al Doc.03 - fascicolo allegati

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 55, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione abitazione, presentata il 19/11/1955 con il n. 55 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattandosi della realizzazione in epoca remota, gli unici documenti ritrovati e prodotti dall'ufficio tecnico comunale sono riferiti al sopralluogo dell'ufficiale sanitario e relativa autorizzazione di abitabilità. Le pratiche edilizie indicate sono fornite in copia nell'allegato Doc.05 del presente Lotto.

Concessione edilizia N. 348, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione recinzione, presentata il 28/03/1979 con il n. 1233 di prot. di protocollo, rilasciata il 03/12/1979 con il n. 348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Realizzazione di un tratto di muretto di recinzione che ha interessato il lato nord del mappale oggetto di esecuzione identificato dalla attuale particella n°847.

Le pratiche edilizie indicate sono fornite in copia nell'allegato Doc.05 del presente Lotto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 14.10.2024 entrata in vigore il 27.02.2025, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B (di completamento) - B2 R (Estensiva rada), all'interno di Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali di cui alla Microzonazione sismica 1 = Zona 1 (2001). Il titolo è riferito solamente al riferito al mappale 1098 del foglio 5.

fare riferimento al certificato di destinazione urbanistica - doc. 06 del fascicolo degli allegati

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 14.10.2024 entrata in vigore il 27.02.2025, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea D (industriale e artigianale) - D3 esistente, all'interno di Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali di cui alla Microzonazione sismica 1 = Zona 1 (2001). Il titolo è riferito solamente al riferito al mappale 1071 del foglio 5.

fare riferimento al certificato di destinazione urbanistica - doc. 06 del fascicolo degli allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esiste una tettoia non autorizzata edificata sul sedime del mappale 1098. Hai fini della procedura, risulta maggiormente conveniente la sua demolizione rispetto ad una ipotetica eventuale sanatoria, che comporterebbe maggiori oneri anche di carattere strutturale che, vista la tipologia di struttura riscontrata, potrebbero NON essere soddisfacenti dei requisiti di staticità, per cui si propende per la demolizione del manufatto. Gli oneri per lo smaltimento della copertura in lastre di cemento amianto vengono trattate secondo il preventivo allegato per complessivi € 4.800,00 + iva 22% = totale iva compresa € 5.856,00

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione della struttura della tettoia e smaltimento del manto di copertura in cemento amianto (vedi prev.) riferito alla quota di proprietà dell'esecutata pari a 3/8 (importo per l'intera quota pari ad € 4.800,00+iva): € 2.196,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tettoia non autorizzata edificata sul sedime del mappale 1098 come da allegate foto nel fascicolo allegati.

Gli importi indicati si riferiscono alla quota di proprietà dell'immobile in capo all'esecutata pari a 3/8.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate difformità sia nella mappa catastale, in quanto la segoma degli edifici pignorati NON risultano corrette nell'attuale mappa catastale, sia per la planimetria dell'abitazione sub.1, con specifico riferimento al porticato del piano terra ed alla pianta del piano secondo (sottotetto), come indicato in dettaglio nel fascicolo degli allegati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale al catasto terreni e catasto fabbricati per la regolarizzazione della mappa e della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Pregeo e docfa, per aggiornametno completo di mappa e planimetria del sub.1 - per la quota di 3/8 (valore intero con oneri, diritti ed iva € 2.400,00): € 900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Gli importi indicati si riferiscono alla quota di proprietà dell'immobile in capo all'esecutata pari a 3/8.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TALMASSONS VIA PIAVE 54, FRAZIONE FLAMBRO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a TALMASSONS VIA PIAVE 54, frazione FLAMBRO, della superficie commerciale di **182,35** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione disposta su tre piani fuori terra oltre al corpo accessorio, in costruzione del tipo "bifamiliare" con costruzione risalente alla fine degli anni '50 sita in Frazione Flambro di Talmassons, in Via Piave al civico 54. L'edificio residenziale è stato dichiarato abitabile in data 2 gennaio 1958 e si sviluppa su tre piani fuori terra, così composti: al piano terra si trova la zona giorno formata da ampio porticato esterno che porta all'ingresso, cucina/pranzo provvista di "cucinino", ampio soggiorno, bagno e vano scale per l'accesso ai piani superiori. Al primo piano troviamo un disimpegno che smista la distribuzione su tre camere ed un ampio ripostiglio/guardaroba; proseguendo si accede, sempre mediante il vano scale interno, all'ampio locale che costituisce la soffitta.

La suddivisione interna dei locali è razionale e rispecchia la tipologia delle unità di tipo bifamiliare, con ampia zona giorno al piano terreno, per poi distribuire la zona notte al primo piano, con soffitta al piano sottotetto, sempre mantenendo le finiture caratteristiche originarie risalenti all'epoca di costruzione, alla quale sono seguite minime opere di manutenzione, per cui troviamo un edificio vetusto e datato, con finiture interne che evidenziano lo stato di vetustà dei locali e la mancanza di recenti manutenzioni rispetto alla sua costruzione iniziale. Completa la composizione del fabbricato, l'ampio corpo accessorio edificato nella pertinenza dello stesso edificio e rientrante sempre nella planimetria catastale dell'immobile, in cui sono localizzati una serie di ripostigli e depositi agricoli, oltre all'autorimessa identificata dal sub.2, specificando che per l'intero corpo accessorio, sono

evidenti i recenti danni alla copertura esistente formata prevalentemente da lastre in cemento/amianto gravemente danneggiate dagli eventi atmosferici che hanno colpito l'area nel luglio del 2023.

Le finiture interne dei locali variano dalle piastrelle in ceramica per l'intera zona giorno del piano terra, al prefinito e linoleum che interessa l'intero primo piano rappresentante la zona notte, con la soffitta del piano sottotetto in cemento a vista; la scala interna è parte rivestita in prefinito e parte in lastre di granigliato risalenti all'epoca di costruzione originaria. L'intero edificio presenta pareti e soffitti tinteggiati anche se non di recente pitturazione ove sono evidenti segni di vetustà e disincrostazioni delle pitture soprattutto al primo piano. I serramenti per le porte interne sono in legno massello di remota realizzazione, con i serramenti esterni sempre in legno ed a vetro singolo muniti di scuretti oscuranti. E' presente l'impianto termico con caldaia posizionata nel bagno del piano terra e distribuzione delle tubazioni a vista nelle varie stanze di cui è composto l'edificio, specificando che lo stesso impianto viene utilizzato principalmente al piano terra ove soggiorna l'esecutato, in quanto impossibilitato (per motivi di salute) a raggiungere i piani superiori, con presenza di corpi scaldanti in acciaio a piastre; lo stesso impianto è munito di libretto con ultima manutenzione risalente al 2023. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile, quadretti di derivazione ai piani, specificando che per entrambi gli impianti NON sono state riscontrate le inerenti dichiarazioni di conformità per cui da considerarsi da verificare.

La finitura esterna dell'edificio residenziale è formata da mattoni a vista sempre risalenti all'epoca di costruzione, che caratterizzano le facciate del fabbricato, ma al tempo stesso sono prive di alcun trattamento superficiale e denotano porosità, segni di mancata manutenzione nel tempo, deterioramento delle fughe, il che rende vetusta la struttura e bisognosa di un intervento che possa impermeabilizzare tutte le superfici esterne al fine del mantenimento delle caratteristiche e solidità delle stesse dagli eventi atmosferici che hanno portato alla situazione attuale.

Passando alla descrizione del corpo accessorio, lo stesso è formato principalmente da depositi, ripostigli, legnaia, cantina di locali al tempo adibiti alla custodia e riparo di animali domestici (ex pollaio e stazionamento maiali), oltre ad una modesta autorimessa identificata dal sub.2. Anche questi locali sono estremamente vetusti, aggravati nel loro stato di conservazione dall'ultimo evento meteo estremo, rappresentato dalla violenta grandinata che ha colpito l'area nel luglio del 2023, i cui risultati si denotano nelle pessime condizioni del manto di copertura degli stessi accessori, formato da lastre in cemento/amianto, tutte danneggiate irreversibilmente. Le stesse coperture dovranno essere necessariamente sostituite, specificando che nella valutazione emessa si è tenuto conto della situazione esistente, mediante una attribuzione del prezzo di mercato al di sotto dei valori della zona. Siccome nell'area adiacente del mappale 1098 è stata realizzata una tettoia priva delle necessarie autorizzazioni, è stato calcolato il costo per la sua dismissione e demolizione che comprende anche la bonifica della copertura sempre in lastre di cemento/amianto, così come relazionato specificatamente nel apposito capitolo dedicato e detrazione dei relativi costi pro-quota fra esecutato e comproprietario non esecutato.

Si specifica ulteriormente che il sedime della porzione a nord del mappale 847 è gravato da servitù di passaggio come indicato nell'atto di vendita e modificazione di servitù a rogito del notaio G. Maraspin di data 24.02.1988 rep.3668 e racc.479, riportato nel fascicolo degli allegati al doc.03.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - LOTTO 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 267 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 847 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 455,52 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE N°52, piano: T-1-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale intero in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.le 1160, mapp.le 808, mapp.le 1099, mapp.le 1098 e mapp.le 1105.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8. Si specifica che il manutetto NON è correttamente rappresentato in mappa, così come dettagliatamente relazionato in apposito capitolo dedicato

- foglio 5 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe U, superficie 180, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,63 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale in oggetto confina da nord in serso orario con i seguenti mappali: mapp.le 847, mapp.le 808, mapp.le 1099, mapp.le 530 e mapp.le 1105.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8 Trattasi di terreno pertinenziale ricadente in zona edificabile

L'intero edificio sviluppa 3 per il fabbricato principale - 1 per accessori piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



Prospetto abitazione lato strada di accesso



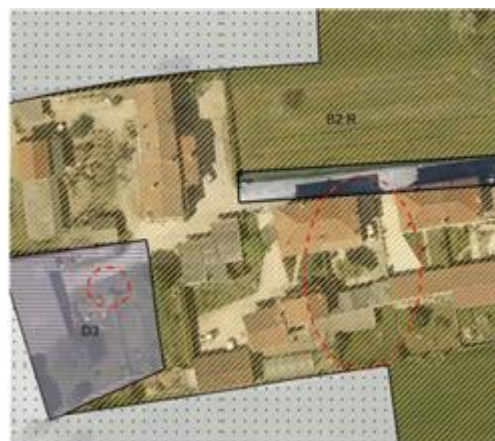
Prospetto abitazione lato cortile pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa fg.5 di Talmassons



Estratto del PRGC di Talmassons

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde

al di sotto della media



al di sopra della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 18 km. dal casello di Porpetto
ferrovia distante 12 km. dalla stazione di Codroipo
autobus distante 500 metri dalla fermata autobus

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è priva di attestazione energetica - APE

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura
solai: soletta in cemento armato in opera
copertura: a padiglione costruita in legno
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad ante realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: nessuno. vetrato e da revisionare
infissi esterni: ad ante realizzati in legno. provvisti di vetro singolo
protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno
manto di copertura: realizzato in coppi laterizi con coibentazione in assente
rivestimento esterno: realizzato in mattoni a vista
infissi interni: ad ante realizzati in legno tamburato
scale: inerna con rivestimento in lastre in granigliato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. NON riscontrata alcuna dichiarazione di conformità
termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: da verificare. non riscontrata la dichiarazione di conformità - provvisto di libretto di impianto con ultima revisione risalente al 2023 - caldaia posta nel bagno del piano terra

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali al PT	70,00	x	100 %	=	70,00
Locali Principali al P1	70,00	x	100 %	=	70,00
Locali soffitta al P2	70,00	x	25 %	=	17,50
Locali accessori pertinenziali al PT	50,00	x	20 %	=	10,00
terreno pertinenziale del mappale 547	297,00	x	5 %	=	14,85
Totale:	557,00				182,35

ACCESSORI:

box singolo, composto da garage, identificato con il numero sub.2.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 847 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il sub.2 in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio 5: mapp.le 847 sub.1, mapp.le 808, mapp.le 1099, mapp.le 1098.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 3/8 Si specifica che il manutetto NON è correttamente rappresentato in mappa, così come dettagliatamente relazionato in apposito capitolo dedicato

Garage pertinenziale in evidente stato di degrado, con copertura in lastre di cemento/amianto in pessimo stato di conservazione, anche a seguito degli eventi meteo avverso che hanno colpito la zona nel luglio 2023

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage coperto	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	13,00				3,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare SIRIO - cod. Annuncio 226037

Descrizione: casa indipendente disposta su due livelli più soffitta

Indirizzo: Via Molini, 2 - Virco di Bertolo

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 598,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare LIVINT di Codroipo - cod. Annuncio 590649066

Descrizione: casa a schiera in stile friulano con portico e ampio scoperto recintato di proprietà

Indirizzo: Via Aquileia - Talmassons

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 441,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2025

Fonte di informazione: Subito.it - cod. Annuncio 542645120

Descrizione: Casa disposta su tre piani (70 mq per piano) - da ristrutturare

Indirizzo: Via Tomadini - Talmassons

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 214,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca delle quotazioni immobiliari OMI - anno 2024 2° semestre (09/05/2025)

Domanda: Immobili residenziali Talmassons - fascia/zona: Periferica - tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 790,00

Borsino immobiliare.it - anno 2024 2° semestre (09/05/2025)

Domanda: Immobili residenziali Talmassons - fascia/zona: Periferica - tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 516,00

Valore massimo: 785,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, trattandosi di abitazione in edificio di tipo bifamiliare provvisto di scoperto ed accessori disposto nella sua porzione residenziale su tre piani fuori terra e posto ai margini della frazione di Flambro di Talmassons, in zona residenziale ai margini con la zona agricola della frazione, lungo Via Piave 54, in edificio costruito originariamente nel 1958, con impianto termico da manutentare, verificate le condizioni, la vetusta', la presenza nei corpi accessori di copertura dei manufatti in lastre di cemento/amianto, oramai deteriorate e danneggiate a seguito degli eventi meteo dell'estate del 2023, alla quale la proprietà non ha mia effettuato alcuna manutenzione, il confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro per tipologia, oltre alla consultazione dei borsini indicati, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra nella fascia bassa rispetto alle abitazioni di fascia economica fra le osservazioni

immobiliari, quindi con risultanze che sono leggermente al di sotto rispetto alla forbice dei valori minimi degli osservatori di mercato OMI. Si specifica che il comune di Talmassons ha ridotti scambi ed il mercato immobiliare e' ridotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	182,35	x	480,00	=	87.528,00
Valore superficie accessori:	3,90	x	480,00	=	1.872,00
					89.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 89.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 89.400,00

BENI IN TALMASSONS VIA PIAVE 54, FRAZIONE FLAMBRO

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno industriale a TALMASSONS VIA PIAVE 54, frazione FLAMBRO, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di piccolo appezzamento di terreni di 30 mq. destinato a prato, collocato in una pertinenza degli adiacenti mappali residenziali ed agricoli facenti capo ad altre ditte proprietarie. Per quanto riferito dalle proprietarie, lo stesso appezzamento è stato erroneamente dimenticato nell'ambito di una precedente divisione fra i vari comproprietari delle aree oggetto di una vendita risalente al 1988. Attualmente lo stesso è adibito a prato con sfalcio a cura degli interessati, nonché proprietari delle aree adiacenti, che provvedono anche alla relativa manutenzione.

Si specifica che il mappale 1071 è gravato da servitù di passaggio come indicato nell'atto di vendita e modificazione di servitù a rogito del notaio G. Maraspin di data 24.02.1988 rep.3668 e racc.479, riportato nel fascicolo degli allegati al doc.03.

Un riscontro fotografico del terreno è visionabile nella documentazione allegata al Doc.04 della presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1071 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - Cl.2, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: Via Piave in Comune di Talmassons, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il mappale in oggetto confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.le 1103, mapp.le 844, mapp.le 843 e mapp.le 1070.

L'esecutata è proprietaria per la sola quota di 1/2

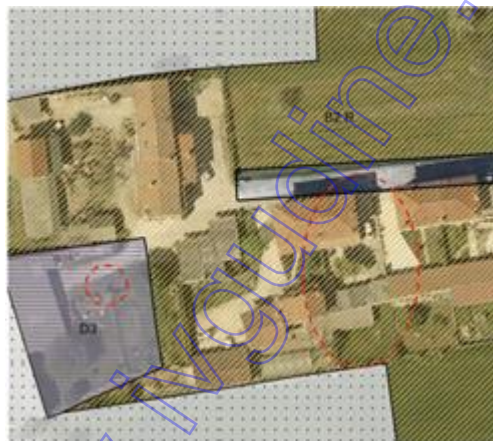
Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato pertinenziale ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa fg.5 di Talmassons



Estratto del PRGC di Talmassons

SERVIZI

negozi al dettaglio

spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 18 km. dal casello di Porpetto

ferrovia distante 12 km. dalla stazione di Codroipo

autobus distante 500 metri dalla fermata autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno ricadente in zona industriale ed artigianale D3	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto del terreno di cui al mappale 1071 del foglio 5, lo stesso è localizzato nell'ambito di una pertinenza ampia a destinazione prevalentemente agricole e correlata con altri immobili di altre proprietà. Per quanto riferito dalle proprietarie, lo stesso appezzamento di 30,00 mq catastali, è stato erroneamente dimenticato nell'ambito di una precedente divisione fra i vari comproprietari delle aree oggetto di vendita risalenti al 1988. Vista la particolare localizzazione espressa nei capitoli dedicati, oltre alla effettiva mancanza di un mercato se no proporlo ai proprietari antistanti, oltre che verificata la sua destinazione a carattere "industriale" si propende per una sua valutazione "a corpo" che è data anche dall'esigua superficie del terreno stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima utilizzato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consistente nell'attribuzione all'unità di misura a superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari regionali e Borsini on-line riferite al comune di Talmassons per zone similari a quella di interesse del presente lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Talmassons, agenzie: zona Talmassons ed aree limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsini immobiliari regionali, ed inoltre: Studi professionali ed agenzie della zona di Talmassons / Mortegliano

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	182,35	3,90	89.400,00	89.400,00
B	terreno industriale	30,00	0,00	500,00	500,00
				89.900,00 €	89.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si premette innanzitutto che, con la presente procedura esecutiva, la specifica quota pignorata in capo alla stessa esecutata NON corrisponde all'intero ma solamente ad una quota che è suddivisa come segue:

a. Catasto Fabbricati del comune di Talmassons **per la quota di 3/8 in capo all'esecutata :**

- foglio 5 mappale 847 sub.1
- foglio 5 mappale 847 sub.2

b. Catasto Terreni del comune di Talmassons **per la quota di 3/8 in capo all'esecutata :**

- foglio 5 mappale 1098

c. Catasto Terreni del comune di Talmassons **per la quota di 1/2 in capo all'esecutata :**

- foglio 5 mappale 1071

Si è proceduto, per completezza di stima, a dare valorizzazione all'intero compendio che compone il LOTTO UNICO, anche se indiviso fra esecutato e comproprietario NON esecutato secondo le quote antecedentemente premesse.

A seguito verbale di udienza del 13/06/2025, si è proceduto ad integrare la presente relazione di stima con riferimento alle quote di proprietà dell'intero immobile, così come disposto dal GE.

Per riferimenti e suddivisione dei valori pro quota, fare riferimento alla stima depositata in data 12/05/2025.

Seguono le decurtazioni nel capoverso dedicato agli “oneri e costi di regolarizzazione delle difformità (giudizi di conformità)”, dedotti sempre per la quota in capo all’esecutato,

e la “riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi”, per ottenere alla fine il “Valore di Vendita Giudiziaria del lotto”.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.096,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 86.804,00

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:

€. 21.701,00

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:

€. 103,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 65.000,00

data 25/09/2025

il tecnico incaricato
per. ind. Gianfranco Cucchiaro