



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Cosatti**

CF: CSTMRZ60H20L483W

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA SANTA CATERINA 45

telefono: 043269898

email: studiocosatti@gmail.com

PEC: maurizio.cosatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2025

# LOTTO 1

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

**A** **residenziale - casa in linea-** a TRICESIMO via Roma 168, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi un datato fabbricato in linea, posto lungo la statale n.13 Pontebbana (Via Roma), che si sviluppa su tre piani fuori terra con una piccola cantina, oltre ad un accessorio /fienile posto all'interno della corte retrostante con una porzione di terreno adibita ad orto. Sul sedime interno - corte sono presenti dei fabbricati precari che andranno rimossi come i materiali in essi ricoverati. Come citato nelle conformità, la proprietà in merito alla copertura di uno dei fabbricati da rimuovere ha dichiarato che trattasi di materiale in fibrocemento e non eternit, non sono state fatte verifiche in tal senso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primò e secondo, ha un'altezza interna di 270-280. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 340 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: via Roma n.168, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord con il N.339 (fabbricato in linea) a est con la strada statale Pontebbana, a sud con il N.342 (fabbricato) ad ovest con il N.1334  
catastalmente l'area di enti urbani e promiscui dal 19/09/2005 risulta avere una superficie (catastale) di mq.500.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, piccola porzione piano interrato.

**A.1** **altro fabbricato.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>194,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>01/08/2025</b>

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

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

L'immobile in sede di sopralluogo è risultato occupato dal soggetto esecutato, assieme ai suoi familiari (nessun minore), come confermato dal certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela dd.31/03/2025, rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune.

Anche l'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate per accertare l'eventuale esistenza di contratti d'affitto/comodato d'uso registrati non ha prodotto risultati (come confermato con comunicazione di data 01/04/2025).

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2025 a firma di notaio Bruno Panella sede Udine ai nn. 69321/2630 di repertorio, iscritta il 23/09/2005 ai nn. 30568/6131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Tricesimo Fg.11 mappale 340 sub.4, con unità precedente identificata Fg.11 mappale 340 sub.3

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/05/2015 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 897/11515 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 ai nn. 11303/1806, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (Art.77 DPR N.602 del1973).

Importo ipoteca: 104.156,36.

Importo capitale: 52.078,18.

La formalità è riferita solamente a Comune di Tricesimo Fg.11 mappale 340 sub.4.

Nell'individuazione del nominativo è presente uno scambio di vocali.

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

pignoramento, stipulato il 21/01/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine ai nn. 157 rep. di repertorio, trascritto il 14/03/2025 ai nn. 6650/5066, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Tricesimo Fg.11 N.340 sub.4 Cat. A/4 cons. 9,5 vani, via Roma 168, unità precedente identificata Fg.11 N.340 sub.3.

Nell'atto si precisa che il soggetto esecutato è nato nell'attuale Serbia (già Jugoslavia)

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e convenzione matrimoniale (dal 22/09/2005), con atto stipulato il 22/09/2005 a firma di notaio Panella Bruno in Udine ai nn. 69320/26301 di repertorio, trascritto il 23/09/2005 a UDINE ai nn. R.G. 30567/20744 R.P.

Il titolo è riferito solamente al bene di ns. interesse: Comune di Tricesimo Fg.11 mappale n.340 sub.4 via Roma n.168 piano S1-T-1-2 Cat.A/4 vani 9,5 Rendita 392,51.

Comune di Tricesimo F.11 n.340 sub.4 denuncia di variazione 02.11.2000 n.5587.1/2000 prot. 136106 e denuncia di variazione 21.09.2005 prot. UD199547. F.11 n.340 are 5,00 NOTE l'attuale proprietario è coniugato in regime di separazione dei beni. Con atto suddetto acquistava da D. A. M., nubile. DAGLI ATTI CATASTALI NON SI RILEVANO I DATI DELLA RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI M. D. (madre della precedente proprietà).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/8, in forza di denuncia di successione (dal 11/12/1980 fino al 22/09/2005), con atto stipulato il 11/12/1980 a firma di Ufficio del Registro ai nn. Den.5 Vol.930 di repertorio, registrato il 07/03/1983 a Udine ai nn. N.5 Vol.930, trascritto il 08/03/1983 a UDINE ai nn. R.G. 4672/3793 R.P.

Il titolo è riferito solamente a riferito alla quota di 2/8, successione devoluta per legge..

TRASCRIZIONE DELL' ACCETTAZIONE DELL'EREDITA', nascente da atto di vendita del 22/09/2005 rep. Bruno Panella Udine trascritta in data 03/06/2025 ai n.ri 14438/10948, in riferimento ai beni Fg.11 n.340 sub.1, N.340 sub.2, N.496, N.340 sub.4 (EX n.340 Sub.3), Fg.11 N.341. EREDITA' devoluta in virtù di legge alla moglie del de cuius, M. D. 1/4 e ai figli D. A. o D. A. M. 1/4 e D. G. 1/4 in parti uguali. Immobili spettanti al de cuius per 3/4. PROVENIENZA (al padre) D. R. nato a Tricesimo il 17.10.1914 fu \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* DAL 1929 NON SI RILEVA LA PROVENIENZA DELLA CASA identificata al Cessato Catasto con il n.3442 (ex n.112/b) (attuale F.11 n.340). Atto di compravendita del 18.04.1938 rep.140 Segretario Comunale, visto Prefettizio del 30.04.1938 n.21816/IV, registrato a Tarcento il 05.05.1938/XVI n.527/I volume 11 e trascritto in data 10.05.1938 ai n.ri 8552/7110. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava dal Comune di Tricesimo il terreno n.466 (al NCT F.11 n.341) are 1,00. Successione in morte di P. A. fu \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* apertasi il 02.04.1936 (denuncia n.4 volume 49 Ufficio del Registro di Tarcento), trascritta in data 02.08.1936 ai n.ri 13607/10364. Eredità devoluta in virtù di legge a D. R. e N. di P. e usufrutto di 1/4 a D. P. fu \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* In mappa di Tricesimo n.3342(ex n.112/b) casa spettante al de cuius per 1/2. Successione in morte di D. P. fu \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* apertasi il 20.02.1944 (denuncia registrata a Tarcento al n.34 volume 85), trascritta in data

27.05.1944 ai n.ri 5043/4477. Eredità devoluta in virtù di legge a D. R. e M. N. figli fu \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Comune Amministrativo e Censuario di Tricesimo n.3342 (ex n.112) casa via Pontebbana P.3 vani 8,0 spettante al de cuius per 1/2 e n.4660 are 1,00 spettante al de cuius per l'intero. NON SI RILEVANO gli estremi della riunione di usufrutto in morte di D. P.. Successione in morte di D. M. nata a Tricesimo il 18.04.1902 apertasi a Milano il 11.08.1961 (denuncia 66 volume 148 Ufficio del Registro di Tarcento), trascritta in data 04.03.1963 ai n.ri 5090/4693. Eredità devoluta in virtù di legge a favore di D. R. e V. A. E. per 1/2 ciascuno. Comune di Tricesimo F.11 n.341 are 1,50 e casa n.3342 via Pontebbana P3 vani 8,0, spettanti al de cuius per 1/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/8 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1989 fino al 22/09/2005), con atto stipulato il 02/08/1989 a firma di notaio A. Frattasio Udine ai nn. 62944/6832 di repertorio, registrato il 08/08/1989 a Udine ai nn. 4992 pubblici, trascritto il 30/08/1989 a UDINE ai nn. R.G.18904/14260 R.P.

Il titolo è riferito solamente a alla quota di nuda proprietà, la sig.ra M. D..

La attuale proprietaria acquistava dalla sig.ra M.D. (madre), che rimaneva titolare del diritto di abitazione vitalizio per la complessiva quota di 3/4, (1/4) in forza della successione del marito. Ipotecariamente la sig.ra D.M. non risulta deceduta.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/8, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1998 fino al 22/09/2005), con atto stipulato il 29/12/1998 a firma di notaio Panella Bruno Udine ai nn. 53084/17764 di repertorio, registrato il 15/01/1999 a Udine ai nn. 438 Pubblici, trascritto il 30/12/1998 a UDINE ai nn. R.G. 30352/21789 R.P.

Il titolo è riferito solamente a quota di 4/8 dell'immobile già identificato Comune di Tricesimo Fg.11 N.340 sub.1-2 graffate Fg.11 N.496, Fg.11 N.340 are 3.50 e Fg.11 N.341 are 12.75 .

L'attuale proprietaria acquistava da D.G. e B.D.M.A.T. la quota di 2/4 divenendo proprietaria per l'intero. NOTE CATASTALI Con denuncia di Variazione presentata al NCEU il 02.11.2000, pratica n. 136106 n.5587.1/2000 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, le unità F.11 n.340 sub.1; n.340 sub.2- n.496 venivano soppresse e sostituite dall'unità F.11 n.340 sub.3. Con 3/SPC Tipo Mappale presentato al NCT il 19.09.2005 Pratica n. UD0196985 (n. 196985.1/2005) il mappale F.11 n.341 are 1,50 veniva soppresso e unito al F.11 n.340 che diveniva di are 5,00. Variazione presentata al NCEU il 21.09.2005, pratica n. UD0199547 n.7584.1/2005, per AMPLIAMENTO L'unità F.11 n.340 sub.3 veniva soppressa originando l'unità F.11 n.340 sub.4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967.

N.B.: nell'attestazione di commerciabilità rilasciata dal Comune di Tricesimo in dd03/06/2025, si riporta che "agli atti non è stata trovata la pratica cartacea che comunque è presente negli archivi informatici". Tuttavia non è stato possibile reperire altro che quanto riportato nell'attestazione, come confermato da nota informale successiva a richiesta dello scrivente.

Inoltre detto certificato riporta:"-per le unità immobiliari di che trattasi non risultano essere stati adottati e non sono in corso ad oggi provvedimenti sanzionatori richiamati dall'Art.14 della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

-per quanto di competenza dell'Amministrazione non esistono convenzioni, vincoli, oneri e gravami o quant'altro sugli immobili in questione;

-detto certificato non presuppone alcuna conformità edilizia."

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Titolo Edilizio N. **63/4845 dd.24/07/1963**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

ampliamento per ricavo di un bagno-"domanda autorizzazione costruzione bagno dd.19/07/1963", presentata il 24/07/1963 con il n. 4845 (leggesi) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a casa allora censita ai mappali 340-341 via Roma 76

Titolo edilizio 854 del 25/05/1970 **N. 70/854**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione di recinzione, rilasciato il 25/05/1970 con il n. 854/70 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a muro divisorio della corte al Fg.11 n.340.

Sopraelevazione del muro di mt.1.40 oltre all'altezza del muro già esistente di cm.60, (privo di inizio lavori)

#### **N. non trovati titoli originari.**

Fabbricato ante 01/09/1967 come da dichiarazione del comune non risultano agli atti titoli originari

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera come riportato nelle norme tecniche ed indici, l'immobile ricade in zona 1) B2 (di completamento estensiva) Variante n.79 al PRGC 2) Percorso di sicurezza in Zona rischio idraulico medio (R2) e Pericolosità idraulica rischio moderato (R1). Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### RIFERIMENTI NORMATIVI QUI RIPORTATI CAUSA SPAZIO INSUFFICIENTE:

Variante generale 23 al PRGC approvata con DPGR n.0192/Pres del12/06/2000, pubblicato sul BUR in data 05/07/2000, aggiornata alla Variante 73 al PRGC, approvata con delibera consiliare n.34 del 30/11/2015 pubblicata BUR n.14 del 06/04/2016 e aggiornata alla Variante 79 di assestamento al PRGC, approvata con delibera consiliare n.9 del 02/03/2023 e pubblicata sul BUR n.12 del 22/03/2023.

La certificazione riporta inoltre: "Le classi di rischio sopra riportate sono estratte dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e costituiscono il riferimento per la programmazione degli interventi di mitigazione strutturali o non strutturali per i piani di emergenza di protezione civile. Per la valutazione del rischio idraulico ai fini urbanistici è richiesta una verifica di dettaglio che deve essere svolta preventivamente agli interventi di trasformazione sugli immobili sopra citati secondo le modalità previste nel P.G.R.A. utilizzando gli applicativi indicati dalla competente Autorità di bacino distrettuale dell'Alpi Orientali (cfr. <https://sigma.distrettoalpiorientali.it/>)"

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### Assunzione di responsabilità e limiti.

Lo scrivente tecnico incaricato dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni e nelle corti dei fabbricati per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati, né sulla loro conformità; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati e terreni oggetto di stima se non per quanto descritto; di non aver svolto verifiche statiche e strutturali sui fabbricati, di cui lo scrivente non è responsabile per quanto eseguito, di non aver effettuato misurazioni per stabilire la sagoma dei fabbricati, le distanze dai confini, le quote plani-altimetriche, ecc.; di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; 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 il ventennio; di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a fornitura di

gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori di servizi e/o consorzi se non per quanto riportato, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni in merito alla eventuale sanabilità e conformità dei beni sono state esposte a titolo meramente orientativo e non possono essere considerate esaustive né definitive.

FATTE LE DOVUTE AVVERTENZE, E' BENE PRECISARE:

La stima dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene, inteso in senso lato, in un certo momento ed in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato è da intendersi, come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (I.V.S.1,3.1).

Il valore di mercato esclude aspecificamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (I.V.S.1,3.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La vendita, al punto 2.12 del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione - nonché secondo gli Standards Internazionali (IVS 2,6.11) - è la seguente:

"Il termine 'vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un

obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (IVS 2,6.11).

#### Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art.568 c.p.c., così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015 n.132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato, ai sensi dell'art.569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, nonché del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (nonché le eventuali spese condominiali insolute)".

#### Mercato Immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, anche in considerazione dei vincoli determinati dall'Europa in relazione ai contenimenti ed efficientamenti energetici, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi anni. Il tutto è ulteriormente aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque la valutazione dei beni in questione, è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi del settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori, bensì i volumi, come emerge da note fonti di settore.

Tricesimo è un comune che ha una certa dinamicità di mercato na la posizione del bene qui trattato , posta in fronte ad una strada ad alto scorrimento determina un mercato immobiliare che può essere considerato di scarso interesse.

#### Criteri generali di stima

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché, anche se in maniera sommaria, le superfici e le volumetrie degli stessi. A tal proposito, in considerazione dell'articolato compendio immobiliare, si è fatto riferimento alle tavole progettuali reperite presso i pubblici uffici, eseguendo delle misurazioni in scala. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore, come posizione, esposizione, vetustà, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili oggetto della procedura, in particolare si è tenuto conto delle modeste difformità edilizie (regolarizzabili) e delle criticità rilevate.

#### Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello denominato MCA Market Comparison Approach - attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato reperendo, per quanto possibile, immobili comparabili in zona, tenuto conto di avvenute compravendite ed informazioni assunte da operatori del settore di zona.

Tuttavia in relazione compaiono i dati di immobili comparativi dai quali è stato espresso un valore medio per beni simili.

#### Analisi delle fonti dirette

Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto - in qualità di fonti dirette - delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (collegi, agenzie immobiliari, ecc.). E' stato reperito anche il prezzo di vendita relativo ad alcune recenti transazioni, afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

#### Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto - in qualità di fonti indirette - delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione dei beni:

-banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al territorio comunale;

-Borsino della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il territorio comunale;

#### Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, in particolare quelle relative a recenti compravendite, hanno comunque generato elementi utili alla valutazione espressa, fornendo dei valori unitari sufficientemente omogenei ai valori reperiti dalle tabelle delle fonti indirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico del comune di pertinenza, agenzie: ON LINE PER BENI DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE-AGENZIE PER BENI SIMILI NELLA ZONA.

Nella determinazione del valore si è già tenuto conto del minor valore dovuto alla presenza di materiali "inquinanti" o comunque da sostituire o rimuovere in tempi brevi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia adiacente all'accessorio e tettoia nella corte (normativa di riferimento: L.R. n.19/2009 e s.m.i., D.P.R. n.380 del 2001, legge n.47 del 1985, legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003.)

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DI TUTTI I MATERIALI COSTITUENTI LE TETTOIE E QUELLI DEPOSITATI IN SITO. LA COPERTURA DI UNA DELLE TETTOIE PARE IN ETERNIT MA IL PROPRIETARIO GARANTISCE CHE TRATTASI DI FIBROCEMENTO .: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a accessori esterni .

Si dovrà procedere con la demolizione delle strutture leggere esterne



**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A fronte di specifica richiesta inoltrata al comune di Tricesimo in merito alla dichiarazione di commerciabilità, il comune rispondeva che agli atti vi è soltanto un titolo edilizio per ampliamento per ricavo di un bagno e un titolo per sopraelevazione di recinzione (privo di inizio lavori) (normativa di riferimento: L.R. n.19/2009 e s.m.i., D.P.R. n.380 del 2001, legge n.47 del 1985, legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **RAPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'ATTUALE SITUAZIONE ORA PER ALLORA CON CONSEGUENTI DICHIARAZIONI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE**

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA ORA PER ALLORA: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.

NON RISULTA AGLI ATTI IL TITOLO AUTORIZZATIVO PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE E DELL'ACCESSORIO.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICESIMO VIA ROMA 168

## **RESIDENZIALE - CASA IN LINEA-**

DI CUI AL PUNTO A

**residenziale - casa in linea-** a TRICESIMO via Roma 168, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi un datato fabbricato in linea, posto lungo la statale n.13 Pontebbana (Via Roma), che si sviluppa su tre piani fuori terra con una piccola cantina, oltre ad un accessorio /fienile posto all'interno della corte retrostante con una porzione di terreno adibita ad orto. Sul sedime interno - corte sono presenti dei fabbricati precari che andranno rimossi come i materiali in essi ricoverati. Come citato nelle conformità, la proprietà in merito alla copertura di uno dei fabbricati da rimuovere ha dichiarato che trattasi di materiale in fibrocemento e non eternit, non sono state fatte verifiche in tal senso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi e secondo, ha un'altezza interna di 270-280. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 340 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: via Roma n.168, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord con il N.339 (fabbricato in linea) a est con la strada statale Pontebbana, a sud con il N.342 (fabbricato) ad ovest con il N.1334  
catastalmente l'area di enti urbani e promiscui dal 19/09/2005 risulta avere una superficie (catastale) di mq.500.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, piccola porzione piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

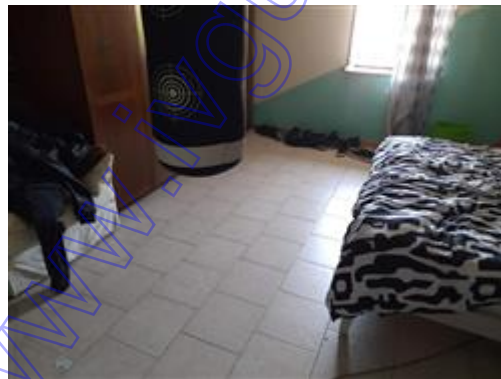


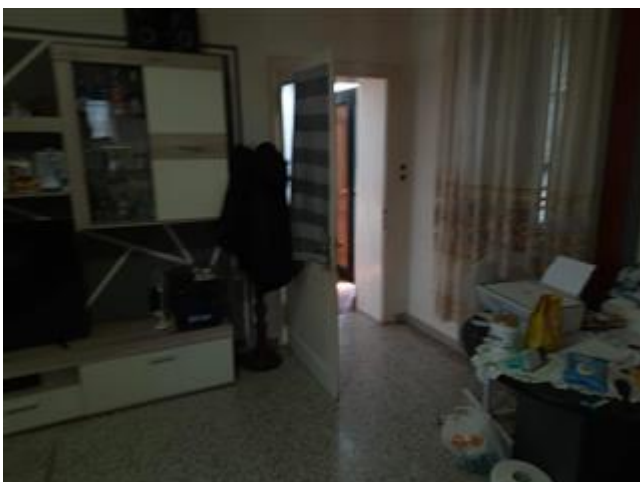
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato ubicato lungo la strada statale Pontebbana all'ingresso dell'abitato di Tricesimo. Il corpo di fabbrica risulta essere un fabbricato in linea posto a confine con altra proprietà di simile tipologia sita più a nord rispetto al compendio qui descritto. Per quanto riguarda la proprietà da trattare, questa si sviluppa su di un corpo principale posto a confine sul lato est con la strada statale, denominata anche via Roma e che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra, al quale si può accedere anche direttamente dalla strada statale, si trovano una zona giorno costituita da un vano studio e ripostiglio, oltre che da una zona soggiorno, pranzo e cucina. Dalla cucina si può accedere alla corte posteriore. A questo piano va segnalato, in particolare nel vano studio e soggiorno, un principio di distacco della controsoffittatura e ciò dovrà essere messo in sicurezza quanto prima. Dall'ingresso fronte statale, attraverso un corridoio si può accedere ad un portico posto sulla corte retrostante. Nella zona ingresso è ubicata una scala che permette l'accesso al piano primo ove si trovano due camere da letto, una delle quali ed in particolare quella posta più a sud, accede ad una terrazza che non è altro che la copertura dei sottostanti vani cucina e pranzo. Al piano mezzano ed in particolare al pianerottolo posto a metà delle due rampe della scala che porta al piano primo, si trovano due servizi igienici / bagni. Salendo ancora dalle scale si arriva al piano secondo ove si trovano due vani soffitta. Dal pianerottolo delle scale (secondo piano mezzano) si può accedere ad una terrazza, di fatto copertura dei sottostanti servizi igienici già descritti. Ritornando al piano terra, va citata la possibilità di accesso da questo piano ad un piano seminterrato dedicato a cantina. Per quanto riguarda le finitura

e gli impianti, possono essere definiti minimi ed essenziali con pavimentazioni in ceramica ad eccezione di una delle camere e materiali di finitura in caolino e marmettone. L'impianto elettrico come quello termico non sono stati verificati, essendo mancanti anche le dichiarazioni di conformità degli stessi. La caldaia in sede di sopralluogo non era funzionante. Per quanto riguarda i serramenti interni ed esterni diremo che sono in legno, mentre alcuni di quelli perimetrali esterni sono anche in alluminio.

Nella corte interna si trova un fabbricato, posto a confine verso nord con altra proprietà, adibito a deposito ed ex c.t. al piano terra e fienile al piano primo. I due piani non sono comunicanti tra di loro se non con una scala provvisoria esterna. Le finiture ed i pochi impianti presenti non sono degni di nota in quanto essenziali, usurati ed al grezzo. Vanno citati dei fabbricati esterni, aventi carattere provvisorio e non sanabili urbanisticamente. In particolare una tettoia posta in aderenza al fabbricato deposito ed altre costruzioni poste lungo il confine ovest della proprietà attualmente atte a ricoverare materiali di vario tipo che dovranno essere smaltiti. Verso sud, circa a metà corte vi è altra costruzione in precario sempre atta a ricoverare materiali di vario tipo ed anche utilizzata come box auto. La porzione di corte posta più a sud rispetto al fabbricato viene utilizzata come orto.





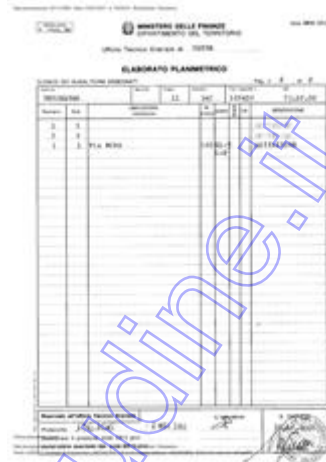
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
FABBRICATO RESIDENZIALE	194,00	x 100 %	= 194,00
TERRA CIELO			
<b>Totale:</b>	<b>194,00</b>		<b>194,00</b>





**ACCESSORI:  
altro fabbricato.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ACCESSORIO ESTERNO - DEPOSITO-EX FIENILE	56,00	x	50 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>28,00</b>



**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: 09/07/2025

Fonte di informazione: agenzia, sito, agente immobiliare, promessa di compravendita

Descrizione: terratetto

Indirizzo: via Cividale- Tricesimo

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 443,79 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 09/07/2025

Fonte di informazione: agente immobiliare

Descrizione: porzione di fabbricato bifamiliare

Indirizzo: Via Cividale

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 851,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 09/07/2025

Fonte di informazione: promessa di compravendita

Descrizione: casetta su due piani in linea

Indirizzo: via S. Antonio Tricesimo

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.500,00 pari a 784,21 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	194,00	x	500,00	=	<b>97.000,00</b>
Valore superficie accessori:	28,00	x	500,00	=	<b>14.000,00</b>
					<b>111.000,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 111.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 111.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di TRICESIMO, agenzie: ON LINE PER BENI DELLA ZONA, AGENZIE LOCALI , osservatori del mercato immobiliare OMI-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ed inoltre: RICERCHE COMPARABILI IN ZONA -COMPRAVENDITE-

### 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
	residenziale				
A	- casa in linea-	194,00	28,00	111.000,00	111.000,00
				<b>111.000,00 €</b>	<b>111.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.000,00**

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: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.000,00**

data 01/08/2025

il tecnico incaricato  
Maurizio Cosatti

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