



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 188/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Sergio Di Lenardo**

CF:DLNSRG50R07H242Z

con studio in MOGGIO UDINESE (UD) VIA RIU 2

telefono: 0039043351409

fax: 043351409

email: sergiold@libero.it

PEC: sergio.dilenardo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2024

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a CHIOPRIS VISCONI Via Roma 78, della superficie commerciale di **272,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato a tipologia villino con terreno circostante adibito ad area cortilizia di pertinenza. Gli immobili oggetto di stima hanno una superficie lorda totale pari a circa mq. 375,65 e comprendono più corpi di fabbrica come di seguito verranno rappresentati. Fabbricato edificato agli inizi degli anni sessanta (1964). Successivamente ha subito diversi interventi di modifica ed ampliamento. Gli accessi all'immobile, carraio e pedonale, avvengono direttamente dalla via Roma; Buona l'accessibilità alla rete stradale locale, ai mezzi pubblici e ai servizi atti alla residenza. Strutturalmente il fabbricato è realizzato in muratura mista (intelaiatura in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio). I solai di interpiano sono in laterocemento. La copertura è del tipo a falde, in laterocemento, con sovrastante manto in tegole, privo di isolamento. Le lattonerie sono in lamiera zincata. Balcone del piano terra, in cemento armato, piastrellato, è completo di parapetto in ferro lavorato. Balcone primo piano, in c.a., con pavimentazione in guaina bituminosa liscia, e parapetto in ferro lavorato. Pareti divisorie interne in laterizio e solai sono intonacati al civile con finiture a latte di calce e tinteggiate. Portoncino ingresso principale immobile in legno massello con parte finestrata, privo di dispositivi di sicurezza ed antintrusione. Serramenti del piano terra in PVC, con protezione in persiane avvolgibili (tapparelle). Serramenti del piano primo in alluminio, vetro doppio e scuretti di protezione (non ovunque) pure in alluminio. I vani sono provvisti di impianto elettrico posto sotto traccia. Le pareti interne della soffitta sono intonacate ma senza finitura. Le finiture interne del resto dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo. La pavimentazione delle camere è realizzata in parquet di legno, la cucina, soggiorno, ed i servizi igienici hanno pavimento e parte delle pareti in piastrelle. Le finiture interne del resto dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo. Porte interne in legno tamburato tinta noce in opera complete di ferramenta di sostegno e di chiusura. Esiste, sul lato Ovest, altro ingresso che dà accesso al porticato con porta a vetri in alluminio di semplice fattura completa in opera di ferramenta di sostegno e chiusura e privo di dispositivi di sicurezza ed antintrusione. Impianto elettrico completo realizzato sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto termico. Il riscaldamento dei locali avviene per tramite una caldaia (stufa tipo Fagagnese), posta in cucina, e funzionante a legna. I corpi radianti sono in acciaio. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler, posto al piano terra (zona cucina). Esiste la predisposizione per l'allacciamento alla rete di distribuzione del metano. L'impianto elettrico, sotto traccia, è dell'epoca di realizzazione e manutenzione dell'edificio. Lo stato e grado di manutenzione dell'immobile risulta mediocre. Le finiture interne sono caratterizzate da: Pavimentazione (abitazione) per la zona giorno il bagno e disimpegno del piano 1° è realizzata in piastrelle e marmette, per la zona notte e i due ripostigli (ad uso camera al bisogno) in legno. Le finiture interne dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo e le consistenze immobiliari sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalla visura catastale. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La parete dell'ingresso principale, verso il cortile, lato Sud, e parte della parete sul lato Ovest, sono presenti, al livello di piano terra, evidenti segni di ammaloramento con distacco

dello steso e messa a nudo della muratura sottostante. L'immobile è completamente recintato. Nel complesso si presenta in discrete condizioni manutentive fatta eccezione per la necessità di modesti interventi di ordinaria manutenzione, le dotazioni e finiture sono di livello medio. **Alla data del sopralluogo, avvenuta il 24.01.2025, l'immobile risultava occupato dal comodatario.**

L'intero compendio immobiliare è composto da:

**Corpo A** – Fabbricato di abitazione- mq. 255,57 (comprensiva di balconi e cantina);

**Corpo B** – Porticato; mq. 35,00:

**Corpo C** – Ripostiglio/granaio mq. 64,69

**Corpo D** – porcilaie; mq. 24,39

**Corpo E** – Corte; mq. 659,27

**Descrizione dei corpi di fabbrica:**

**Corpo A – ABITAZIONE:**

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato composto da unico vano più scale di accesso ed è costituito da:

**Piano terra** con ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto (una adibita anche a uso diverso), balcone e scala di accesso al piano superiore ed allo scantinato:

**Piano primo** con vano scale, disimpegno, balcone, soffitta, lavanderia trasformata in bagno (vedasi indicazione in conformità edilizia) e n. 2 stenditoi utilizzati all'occorrenza come camere da letto.

**Scantinato** composto da unico vano ad uso cantina e dal vano scale di accesso al piano terra.

**Il fabbricato** è stato edificato con Pratica Edilizia prot. n. 1699 del 10.08.1963 (titolo non presente negli atti del Comune - vedasi descrizione nel Certificato di commerciabilità rilasciata dal Comune di Chiopris Viscone. Sul lato Ovest del fabbricato, per tutta la lunghezza della particella (fino a confine con la p.c. 221/3 ed in aderenza al fabbricato principale troviamo diversi manufatti a varia destinazione posti sulla linea di confine con la particella n. 236/6 che sono:

- **Porticato** realizzato con struttura portante in c.a. – Copertura in Legno massello squadrato, manto di copertura in tegole, lattoneria in lamiera zincata, pavimentazione in cls.
- **Ripostiglio/granaio** realizzato i blocchi di calcestruzzo con solaio in c.a. intonacato. Copertura con tetto a due falde in legno e manto di copertura in lastre di eternit. Grondaie e pluviali in lamiera zincata. Privo di intonacatura esterna. Portoni di accesso in ferro a doppia anta. Pavimentazione interna al grezzo (solo caldaia in cls). Le pareti interne sono intonacate al civile. L'accesso al piano primo dell'immobile è con scala in ferro a pioli. L'impianto elettrico realizzato, esterno alle murature, a faccia vista. Pareti interne e soffitto intonacati al civile e parte di parete sono rivestite con piastrelle in ceramica. E' presente un boiler, con funzionamento elettrico, per la produzione di acqua calda.
- **Porcilaie** con muratura in blocchi di cls, tetto in legno e manto di copertura in lastre di eternit. Pavimentazione grezza. Solo caldaia. Portoncini in ferro di semplice lavorazione. Finestre prive di serramenti. Assenza di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di diverse. Identificazione catastale:

- C.C. C641A particella edificiale 236. 3 foglio 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 71, piano: S1 - T - 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di intavolazione  
Coerenze: Nord con p.c. 236/6, Est con strada, Ovest con p.c.221/3 e a Sud con altro foglio.  
Decreto dd. 04.07.1988 Cron. n. 13084 - Rep. 1951 Tribunale di Udine - PRES. 11.07.1988 -

G. T. 504

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**B terreno agricolo** a CHIOPRIS VISCONI Via Roma 78, della superficie commerciale di **810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno di forma rettangolar/irregolare, adiacente al fabbricato di abitazione. Orograficamente pianeggiante. Tessitura sabbiosa. Assenza di sistemi irrigui. Sistemazione agraria assente. Terreno utilizzato per il pascolamento di piccoli animali da cortile (galline) detenuti dal comodatario. Sono presenti sull' area alcune piante da frutto. Immobile recintato per tutto il perimetro con muretto in cls e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro affogati nel calcestruzzo del muretto sottostante. Parte della recinzione è oscurata con sempreverdi. Sull' area del mappale interessato è stata costruita una tettoia in struttura metallica con copertura in lamiera zincata che, dopo verifica degli atti depositati presso l' ufficio tecnico del Comune, risulta edificata senza titolo abilitativo. Al terreno si accede da via Roma dopo aver attraversato la corte del fabbricato di abitazione (p.c. nr.236/3 - stesso proprietario). Su detto terreno, ed in aderenza con i fabbricati ad uso porcilaia, come sopra detto, è stato edificato un manufatto ad uso tettoia per il riparo di attrezzi e prodotti agricoli. E' realizzato su base in c.a. con pilastri in ferro, struttura della copertura in ferro e manto di copertura in lamiera zincata. aperta sul lato Sud , chiusa in lastre di lamiera zincata sul lato Ovest, parzialmente con muratura in c.a. sul lato Nord ed aderente alle porcilaie sul lato Est. La tettoia è stata edificata senza le necessarie autorizzazioni pertanto è da considerare ABUSIVA. e contrasta con la normativa NTA art. 22 e art. 23 del PRGC del Comune che prevede costruzioni a distanza minima di ml. 10,00 dal confin di proprietà e di ml. 20,00 come distanza minima da edifici su proprietà contermini. La tettoia è posta lungo la linea di confine della particella n. 22/3 di proprietà dell' esecutata e della particella n. 221/2 di proprietà di altra ditta.. Pertanto, valutata anche la possibilità di sanatoria che risulta, a mio modo di vedere, non percorribile, tale opera è da RIMUOVERE mancando la conformità con lo strumento urbanistico comunale adottato. L'opera è realizzata in modo che consente una facile rimozione della stessa.

Identificazione catastale:

- C.C. C641A particella edificiale 221. 3 foglio 1 partita tavolare WEB 568, indirizzo catastale: via Roma 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Intavolazione Coerenze: Nord con p.c. n. 221/2 - Est con p.c.n. 236/3 - Sud con latro foglio - Ovest con p.c. n. 220/2  
Decreto dd. 04.07.1988 Cron. n. 13084 - Rep. 1951 Tribunale di Udine - PRES. 11.07.1988 - G. T. 504. Terreno ad uso cortile utilizzato per pascolare piccoli animali da cortile. RD. €. 1,25 RA. €. 2,09.-

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.082,99 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 205.328,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 153.996,00</b>

Data di conclusione della relazione:

04/07/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo COMODATO IMMOBILIARE, stipulato il 27/01/2016, registrato il 08/02/2016 a UDINE ai nn. 725 Serie 3 Privati N.A. ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti quali l' Agenzia delle Entrate, sezione del Territorio, e uffici comunali, sono stati effettuati accertamenti attraverso apposito sopralluogo in data 24.01.2025 alla presenza del Custode Giudizioario (COVEG), della proprietaria esecutata, nonché dell' affittuario ( padre della esecutata) che hanno acconsentito l' ingresso all' immobile.

**L' immobile risulta concesso in locazione con contratto di COMODATO, riguarda esclusivamente il fabbricato (p.c. n. 236/39, ed è a tempo indeterminato. E' riferito solamente al mappale n. 236/3 Abitazione. Non riguarda gli altri beni.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc. .

#### 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, intavolata il 07/09/2006 a Cormons G.N. 1025/2006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a p.c. nr. 236/3 e p.c. nr. 221/3

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 29/04/2016 a Cormons G.N. 753/2016, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 97.103,34

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

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di Tribunale di Udine , intavolata il 06/09/2024 a Gradisca d' Isonzo G.N. 2299/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare .

Atto di Pignoramento Immobiliare di data 01.07.2024 Tribunale di Udine Cron. n. 2593/2024

#### 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:

Il compendio immobiliare non è compreso in un condominio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla verifica Tavolare effettuata nel ventennio presso l' Ufficio Tavolare di Gradisca d' Isonzo si conferma il rispetto del principio di continuita' storica delle intavolazioni.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Intavolazione, intavolato il 11/07/1988 a GORIZIA G.N. 504

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito la Certificazione di Commercibilità datata 02.04.2025 - Prot. N. GEN (non indicato) e del certificato di Destinazione Urbanistica (stessa data e prot. n. 12/2024) rilasciati dal Comune di CHIOPRIS VISCONE.-.

Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni

(sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.-

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

PERMESSO ESECUZIONE LAVORI N. **0000/00** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 10/08/1963 con il n. prot. 1699 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti in Comune non si trova Il titolo autorizzativo. Anche la Domanda per ottenete il Permesso di Esecuzione Lavori Edili risulta non protocollata e non datata. Si segnala la presenza, nel carteggio, di un foglietto con indicati la data di inizio e di fine lavori. L' agibilità/abitabilità non risulta rilasciata

LICENZA EDILIZIA N. **0000/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato di servizio, presentata il 06/07/1967 con il n. 1219 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agli atti in Comune non si trova Il titolo autorizzativo anche se la richiesta per il rilascio della licenza edilizia risulta presentata e protocollata. L' agibilità/abitabilità non risulta rilasciata

CONCESSIONE esecuzione opere edili N. **Pratica n. 21/81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un granaio, presentata il 19/06/1981 con il n. Prot. 1258 del 30.06.1981 di protocollo, rilasciata il 24/07/1981 con il n. 21/81 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di opere riguardanti la ristrutturazione del Piano Primo (Sottotetto) del fabbricato di abitazione.

CONCESSIONE esecuzione lavori edili N. **Pratica 24/81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento cantina interrata, presentata il 31/07/1981 con il n. 1469 Prot. di protocollo, rilasciata il 23/09/1981 con il n. 24/81 di protocollo.

Opera autorizzata ma non realizzata.

AUTORIZZAZIONE di Variante per opere in corso N. **Pratica Edilizia 2/89 (anno 1992)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una concimaia e Tratto di recinzione, presentata il 18/01/1989 con il n. 57 (del 08.02.1989) di protocollo, rilasciata il 30/03/2089 con il n. 2/89 Prot. di protocollo

Autorizzazione di Variante per opere in corso (Concessione originaria n. 2/89 del 11.03.1989) N. **Pratica Edilizia nr. 2/89 (anno 1992)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una Concimaia e recinzione, rilasciata il 20/05/1992 con il n. Pot. nr. 331 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **Pratica Edilizia nr. 2/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento del fabbricato di abitazione per ricavo portico, presentata il 28/02/2000 con il n. 365 Prot. di protocollo, rilasciata il 12/04/2000 con il n. Prot. nr. 365 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA Prot. 3307**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria e variante alla C.E. nr. 2/2000, presentata il 10/08/2000 con il n. prot. 3307 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di abitazione p.c. 236/3 del Fg. 1

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B3 e Zona E 6 .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Zona Omogenea B3 - Aree di consolidamento residenziale ai margini dei nuclei abitati parzialmente edificati destinate alla saturazione dei lotti liberi. Disciplinate dagli artt. 6, 11, 41 e 43 delle N.T.A. N. del P.R.G.C.

- Zona E6 - zona agricola forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo e disciplinata dagli artt. 22 e 23 del N.T.A. del P.R.G.C.

. Il titolo è riferito solamente al p.c. 236/6 e p.c. n. 221/3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo. Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi. Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati oggetto di stima. Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche. Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc. Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Di non aver effettuato visite 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 forniture di gas, acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori. La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni

riportate. Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e 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 stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto

che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista

incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

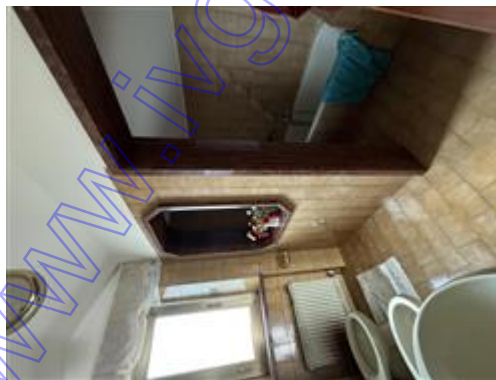
Al piano primo dell' abitazione il locale indicato come lavanderia è stato trasformato in bagno. Trasformazione che comporta la presentazione di CILA e variazione catastale per aumento della superficie residenziale e di conseguenza, anche se minimamente, della rendita catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg. Questa situazione è riferita solamente a p.c. 221/3.

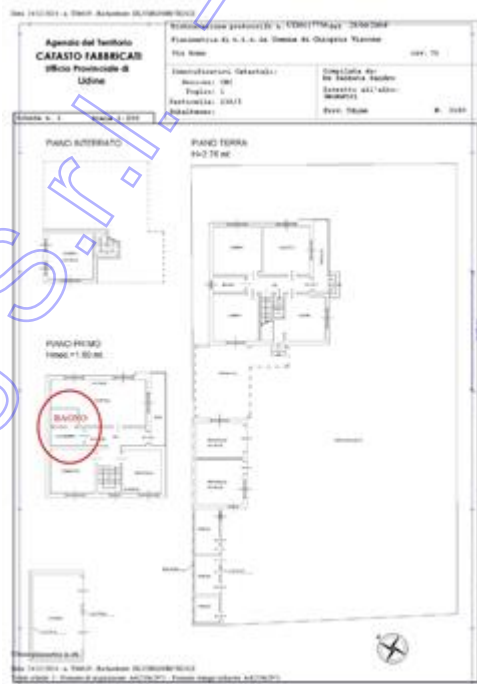
Sulla p.c. 221/3, adiacente il fabbricato di abitazione e parte integrante del lotto 1 è stata edificata una tettoia in struttura metallica, aperta verso Est e Sud, chiusa con lamiera zincata sul lato Ovest e parzialmente con muratura in c.a. sul lato Nord ed aderente alle porcaie sul lato Est. La tettoia è stata edificata senza le necessarie autorizzazione pertanto è da considerare ABUSIVA, e contrasta con la normativa NTA art. 22 e art. 23 del PRGC del Comune. Da RIMUOVERE



Bagno 1° Piano



Bagno 1° Piano



EDM con variazione destinazione vano

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo dell' abitazione il locale indicato come lavanderia è stato trasformato in bagno. Trasformazione che comporta la variazione catastale per aumento della superficie residenziale e di conseguenza, anche se minimamente, della rendita catastale. Risulta non inserita in catasto la tettoia realizzata sul mappale n. 221/3 facente parte di unico compendio immobiliare con la p.c. 236/3 (abitazione).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante presentazione di aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di aggiornamento catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

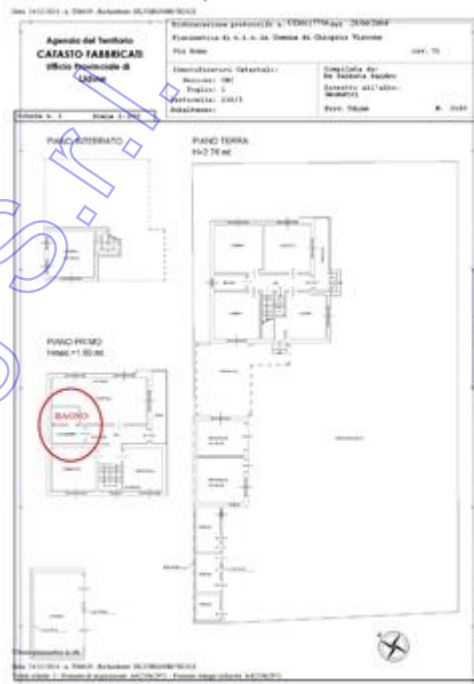
Questa situazione è riferita solamente a Immobili censiti a Fg. 1 e p.c. 236/3 (abitazione) e 221/3 (terreno)



Variazione da Lavanderia in Bagno



Variazione da Lavanderia in Bagno



Variazione da lavanderia in bagno in naGN

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIOPRIS VISCONE VIA ROMA 78

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CHIOPRIS VISCONE Via Roma 78, della superficie commerciale di **272,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato a tipologia villino con terreno circostante adibito ad area cortilizia di pertinenza. Gli immobili oggetto di stima hanno una superficie lorda totale pari a circa mq. 375,65 e comprendono più corpi di fabbrica come di seguito verranno rappresentati. Fabbricato edificato agli inizi degli anni sessanta (1964). Successivamente ha subito diversi interventi di modifica ed ampliamento. Gli accessi all'immobile, carraio e pedonale, avvengono direttamente dalla via Roma; Buona l'accessibilità alla rete stradale locale, ai mezzi pubblici e ai servizi atti alla residenza. Strutturalmente il fabbricato è realizzato in muratura mista (intelaiatura in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio). I solai di interpiano sono in laterocemento. La copertura è del tipo a falde, in laterocemento, con sovrastante manto in tegole, privo di isolamento. Le lattonerie sono in lamiera zincata. Balcone del piano terra, in cemento armato, piastrellato, è completo di parapetto in ferro lavorato. Balcone primo piano, in c.a., con pavimentazione in guaina bituminosa liscia, e parapetto in ferro lavorato. Pareti divisorie interne in laterizio e solai sono intonacati al civile con finiture a latte di calce e tinteggiate. Portoncino ingresso principale immobile in legno massello con parte finestrata, privo di dispositivi di sicurezza ed antintrusione. Serramenti del piano terra in PVC, con protezione in persiane avvolgibili (tapparelle). Serramenti del piano primo in alluminio, vetro doppio e scuretti di protezione (non ovunque) pure in alluminio. I vani sono provvisti di impianto elettrico posto sotto traccia. Le pareti interne della soffitta sono intonacate ma senza finitura. Le finiture interne del resto dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo. La pavimentazione delle camere è realizzata in parquet di legno, la cucina, soggiorno, ed i servizi igienici hanno pavimento e parte delle pareti in piastrelle. Le finiture interne del resto dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo. Porte interne in legno tamburato tinta noce in opera complete di ferramenta di sostegno e di chiusura. Esiste, sul lato Ovest, altro ingresso che dà accesso al porticato con porta a vetri in alluminio di semplice fattura completa in opera di ferramenta di sostegno e chiusura e privo di dispositivi di sicurezza ed antintrusione. Impianto elettrico completo realizzato sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto termico. Il riscaldamento dei locali avviene per tramite una caldaia (stufa tipo Fagagnese), posta in cucina, e funzionante a legna. I corpi radianti sono in acciaio. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler, posto al piano terra (zona cucina). Esiste la predisposizione per l'allacciamento alla rete di distribuzione del metano. L'impianto elettrico, sotto traccia, è dell'epoca di realizzazione e manutenzione dell'edificio. Lo stato e grado di manutenzione dell'immobile risulta mediocre. Le finiture interne sono caratterizzate da: Pavimentazione (abitazione) per la zona giorno il bagno e disimpegno del piano 1° è realizzata in piastrelle e marmette, per la zona notte e i due ripostigli (ad uso camera al bisogno) in legno. Le finiture interne dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo e le consistenze immobiliari sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalla visura catastale. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La parete dell'ingresso principale, verso il cortile, lato Sud, e parte della parete sul lato Ovest, sono

presenti, al livello di piano terra, evidenti segni di ammaloramento con distacco dello steso e messa a nudo della muratura sottostante. L'immobile è completamente recintato. Nel complesso si presenta in discrete condizioni manutentive fatta eccezione per la necessità di modesti interventi di ordinaria manutenzione, le dotazioni e finiture sono di livello medio. **Alla data del sopralluogo, avvenuta il 24.01.2025, l'immobile risultava occupato dal comodatario.**

L'intero compendio immobiliare è composto da:

**Corpo A** – Fabbricato di abitazione- mq. 255,57 (comprensiva di balconi e cantina);

**Corpo B** – Porticato; mq. 35,00:

**Corpo C** – Ripostiglio/granaio mq. 64,69

**Corpo D** – porcilaie; mq. 24,39

**Corpo E** – Corte; mq. 659,27

**Descrizione dei corpi di fabbrica:**

**Corpo A – ABITAZIONE:**

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato composto da unico vano più scale di accesso ed è costituito da:

**Piano terra** con ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto (una adibita anche a uso diverso), balcone e scala di accesso al piano superiore ed allo scantinato:

**Piano primo** con vano scale, disimpegno, balcone, soffitta, lavanderia trasformata in bagno (vedasi indicazione in conformità edilizia) e n. 2 stenditoi utilizzati all'occorrenza come camere da letto.

**Scantinato** composto da unico vano ad uso cantina e dal vano scale di accesso al piano terra.

Il fabbricato è stato edificato con Pratica Edilizia prot. n. 1699 del 10.08.1963 (titolo non presente negli atti del Comune - vedasi descrizione nel Certificato di Commercialità rilasciata dal Comune di Chiopris Viscone. Sul lato Ovest del fabbricato, per tutta la lunghezza della particella (fino a confine con la p.c. 221/3 ed in aderenza al fabbricato principale troviamo diversi manufatti a varia destinazione posti sulla linea di confine con la particella n. 236/6 che sono:

- **Porticato** realizzato con struttura portante in c.a. – Copertura in Legno massello squadrato, manto di copertura in tegole, lattoneria in lamiera zincata, pavimentazione in cls.
- **Ripostiglio/granaio** realizzato in blocchi di calcestruzzo con solaio in c.a. intonacato. Copertura con tetto a due falde in legno e manto di copertura in lastre di eternit. Grondaie e pluviali in lamiera zincata. Privo di intonacatura esterna. Portoni di accesso in ferro a doppia anta. Pavimentazione interna al grezzo (solo caldaia in cls). Le pareti interne sono intonacate al civile. L'accesso al piano primo dell'immobile è con scala in ferro a pioli. L'impianto elettrico realizzato, esterno alle murature, a faccia vista. Pareti interne e soffitto intonacati al civile e parte di parete sono rivestite con piastrelle in ceramica. E' presente un boiler, con funzionamento elettrico, per la produzione di acqua calda.
- **Porcilaie** con muratura in blocchi di cls, tetto in legno e manto di copertura in lastre di eternit. Pavimentazione grezza. Solo caldaia. Portoncini in ferro di semplice lavorazione. Finestre prive di serramenti. Assenza di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di diverse. Identificazione catastale:

- C.C. C641A particella edificiale 236. 3 foglio 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 71, piano: S1 - T - 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di intavolazione  
Coerenze: Nord con p.c. 236/6, Est con strada, Ovest con p.c.221/3 e a Sud con altro foglio.

Decreto dd. 04.07.1988 Cron. n. 13084 - Rep. 1951 Tribunale di Udine - PRES. 11.07.1988 - G. T. 504

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



CUCINA



SALOTTO



PRANZO



CAMERA MATRIMONIALE



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova, Manzano, Cormons, Redipuglia, Gorizia ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Zenone - Villa Chiopris - Chiesa della Madonna di strada - Ara Pacis ( a Medea).



CHIESA DI SAN ZENONE

Chiesa di San Zenone



VILLA CHIOPRIS

Villa Chiopris



Chiesa della Madonna di strada

Chiesa della Madonna di Strada



ARA PACIS a Medea

Ara Pacis (a Medea)

SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 20 (Trieste airport)  
autostrada distante Km.10 (snodo di Palmanova)  
ferrovia distante km. 10 (Stazione di Palmanova)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a due ante realizzato in metallo con apertura a spinta

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi esterni*: ad anta battente ad asse verticale realizzati in parte in PVC e parte in alluminio

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi interni*: ad anta battente realizzati in legno e legno tamburato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*manto di copertura*: realizzato in coppi in laterizio  
*pavimentazione interna*:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso*: a due ante battenti realizzato in legno e vetro

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: persiane avvolgibili - scuretti realizzate in plastica - alluminio anodizzato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento esterno*: realizzato in Intonaco al civile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento interno*: realizzato in Intonaco al civile e piastrelle

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*scale*: esterna con rivestimento in mattonelle in graniglia di marmo

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non presente. Agli atti del Comune non risultano depositate certificazioni di conformità dell' impianto

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*termico*: stufa del tipo Fagagnese con alimentazione in legna i diffusori sono in radiatori conformità: Non presente. Agli atti del Comune non risultano depositate certificazioni di conformità dell' impianto.

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in c.a. e ringhiera in ferro

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*scale interne*: a rampa realizzate in c.a. rivestito in legno ; il servoscala è NO

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*solai*: laterocemento. a detta del comodatario sono realizzati in laterocemento

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in laterizio e c.a.. A detta del comodatario sono realizzati con telaio in c.a. e tamponamento in laterizio.

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



Vista Sud/Ovest



Vista Sud



da Via Roma



Vista Ovest



Interno corte



Porcilaie e abitazione

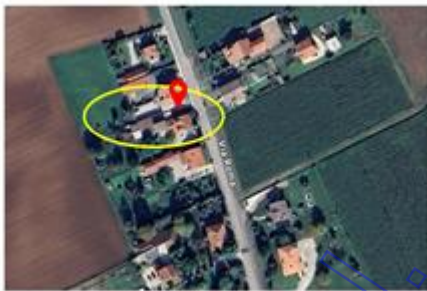
CONSISTENZA:

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
Abitazione	157,48	x	100 %	=	157,48
Cantina	23,26	x	20 %	=	4,65
sottotetto soffitta	34,37	x	35 %	=	12,03
Porcilaie	24,39	x	15 %	=	3,66

Balconi	16,20	x	25 %	=	4,05
Terreno cortile	659,27	x	10 %	=	65,93
Porticato	35,00	x	35 %	=	12,25
Ripostiglio/granaio	64,69	x	20 %	=	12,94
<b>Totale:</b>	<b>1.014,66</b>				<b>272,99</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è stato calcolato tenendo conto di operazioni immobiliari simili operate in zona.-

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 272,98 x 700,00 = **191.086,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 191.086,00**

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

**€. 191.086,00**

BENI IN CHIOPRIS VISCONE VIA ROMA 78

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CHIOPRIS VISCONE Via Roma 78, della superficie commerciale di **810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno di forma rettangolar/irregolaree, adiacente al fabbricato di abitazione. Orograficamente pianeggiante. Tessitura sabbiosa. Assenza di sistemi irrigui. Sistemazione agraria assente. Terreno utilizzato per il pascolamento di piccoli animali da cortile (galline) detenuti dal comodatario. Sono presenti sull' area alcune piante da frutto. Immobile recintato per tutto il perimetro con muretto in cls e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro affogati nel calcestruzzo del muretto sottostante. Parte della recinzione è oscurata con sempreverdi. Sull' area del mappale interessato è stata costruita una tettoia in struttura metallica con copertura in lamiera zincata che, dopo verifica degli atti depositati presso l' ufficio tecnico del Comune, risulta edificata senza titolo abilitativo. Al terreno si accede da via Roma dopo aver attraversato la corte del fabbricato di abitazione (p.c. nr.236/3 - stesso proprietario). Su detto terreno, ed in aderenza con i fabbricati ad uso porcilaia, come sopra detto, è stato edificato un manufatto ad uso tettoia per il riparo di attrezzi e prodotti agricoli. E' realizzato su base in c.a. con pilastri in ferro, struttura della copertura in ferro e manto di copertura in lamiera zincata. aperta sul lato Sud , chiusa in lastre di lamiera zincata sul lato Ovest, parzialmente con muratura in c.a. sul lato Nord ed aderente alle porcilaie sul lato Est. La tettoia è stata edificata senza le necessarie autorizzazione pertanto è da considerare ABUSIVA. e contrasta con la normativa NTA art. 22 e art. 23 del PRGC del Comune che prevede costruzioni a distanza minima di ml. 10,00 dal confinr di proprietà e di ml. 20,00 come distanza minima da edifici su proprietà contermini. La tettoia è posta lungo la linea di confine della particella n. 22/3 di proprietà dell' eseguita e della particella n. 221/2 di proprietà di altra ditta.. Pertanto, valutata anche la possibilità di sanatoria che risulta, a mio modo di vedere, non percorribile, tale opera è da RIMUOVERE mancando la conformità con lo strumento urbanistico comunale adottato. L'opera è realizzata in modo che consente una facile rimozione della stessa.

Identificazione catastale:

- C.C. C641A particella edificiale 221. 3 foglio 1 partita tavolare WEB 568, indirizzo catastale: via Roma 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Intavolazione Coerenze: Nord con p.c. n. 221/2 - Est con p.c.n. 236/3 - Sud con latro foglio - Ovest con p.c. n. 220/2  
Decreto dd. 04.07.1988 Cron. n. 13084 - Rep. 1951 Tribunale di Udine - PRES. 11.07.1988 - G. T. 504. Terreno ad uso cortile utilizzato per pascere piccoli animali da cortile. RD. €. 1,25 RA. €. 2,09,-



*terreno p.c. 221/3*



*particella n. 221/3 terreno*



*Tettoia abusiva vista Ovest*



*Tettoia abusiva vista Sud*



*Tettoia abusiva vista Sud/Ovest*



*Tettoia abusiva lato Ovest.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova, Manzano, Cormons, Redipuglia, Gorizia ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Zenone - Villa Chiopris - Chiesa della Madonna di strada - Ara Pacis ( a Medea).



CHIESA DI SAN ZENONE

Chiesa di San Zenone



VILLA CHIOPRIS

Villa Chiopris



Chiesa della Madonna di strada

Chiesa della Madonna di Strada



ARA PACIS a Medea

Ara Pacis (a Medea)

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- campo da calcio



COLLEGAMENTI

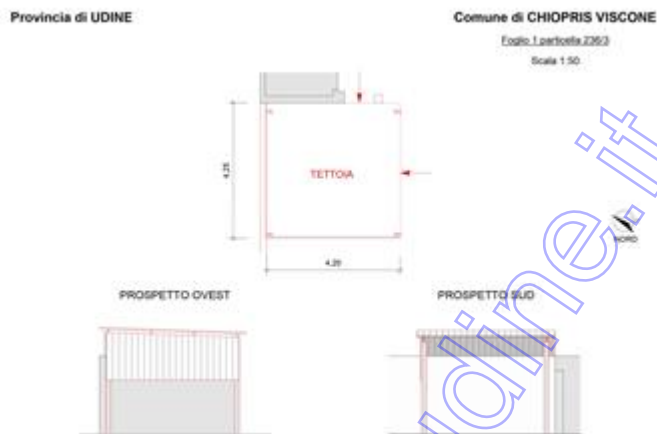
- aeroporto distante Km. 20 (Trieste airport)
- autostrada distante Km.10 (snodo di Palmanova)
- ferrovia distante km. 10 (Stazione di Palmanova)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



PLN con indicata tettoia abusiva



Rappresentazione tettoia abusiva

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
Terreno agricolo (catastalmente indicato come seminativo. Attualmente prato)	810,00	x 100 %	= 810,00
<b>Totale:</b>	<b>810,00</b>		<b>810,00</b>



P.R.G.C. & LEGENDA



ORTOFOTO



Estratto di mappa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell' immobile è stato calcolato tenendo conto di operazioni immobiliari simili operate in zona.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	810,00	x	20,00	=	<b>16.200,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 16.200,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 16.200,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Chiopris Viscone, agenzie: operanti in loco

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	272,98	0,00	191.086,00	191.086,00
B	terreno agricolo	810,00	0,00	16.200,00	16.200,00

207.286,00 €

207.286,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La procedura colpisce l'intero bene.

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

€. 1.958,00

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

€. 205.328,00

**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:

€. 51.332,00

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:

€. 153.996,00

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2024

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a CHIOPRIS VISCONI Località Gran passo, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Bene catastalmente indicato come bosco. In realtà risulta terreno coltivato.

Identificazione catastale:

- C.C. Chiopris Viscone particella fondiaria 604/107 foglio 2 partita tavolare p.t. web 48, qualità classe bosco 2<sup>^</sup>, superficie 14, reddito dominicale 3,6200, reddito agrario 1,0100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord con p. 604/14, Est con p. 604/4 e 604/108, Sud con p. 604/3 e a Ovest con p. 604/45

Il terreno presenta una forma Trazepzoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.400,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/07/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 **giudiziale**, iscritta il 29/04/2016 a cORMONS ai nn. 753/2016, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: 97.103,34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di Tribunale di Udine , trascritta il 06/09/2024 a Gradisca d' Isonzo ai nn. 2299/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare .  
Atto di pignoramento immobiliare di data 01.07.2024 Tribunale di Udine - Cron. n. 2593/2024 DI DATA 01.07.2024 tRIBUNALE DI uDINE cOR

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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di Decreto intavolazione, trascritto il 11/07/1998 a Gorizia ai nn. 504

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E4.1 - Zone agricole e forestali ricadenti negli ambiti di interesse agricolo disciplinata dagli artt. 22 e 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIOPRIS VISCONE LOCALITÀ GRAN PASSO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CHIOPRIS VISCONE Località Gran passo, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Bene catastalmente indicato come bosco. In realtà risulta terreno coltivato.

Identificazione catastale:

- C.C. Chiopris Viscone particella fondiaria 604/107 foglio 2 partita tavolare p.t. web 48, qualità classe bosco 2<sup>^</sup>, superficie 14, reddito dominicale 3,6200, reddito agrario 1,0100, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord con p. 604/14, Est con p. 604/4 e 604/108, Sud con p. 604/3 e a Ovest con p. 604/45

Il terreno presenta una forma Trepuzioidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti, di selvicoltura: assenti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Zenone - Villa Chiopris - Chiesa della Madonna di strada - Ara Pacis ( a Medea).



Chiesa di San Zenone

*Chiesa di San Zenone*



VILLA CHIOPRIS

*Villa Chiopris*



Chiesa della Madonna di Strada

Chiesa della Madonna di Strada



ARA PACIS a Medea

Ara Pacis (Medea)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Presenta una forma regolare/irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbioso/sassoso, assenza di sistemi irrigui (come da dichiarazione da parte del Consorzio Bonifica Pianura Friulana). La proprietaria dichiara di non utilizzare detto terreno anche se da rilievo fotografico risulterebbe coltivato. No colture arboree.

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
terreno agricolo	1.400,00	x	100 %	=	1.400,00
<b>Totale:</b>	<b>1.400,00</b>				<b>1.400,00</b>



EDM



ORTOFOTO



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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Chiopris Viscone, agenzie: operanti in loco

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.400,00	0,00	5.600,00	5.600,00
				<b>5.600,00 €</b>	<b>5.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 5.600,00**

data 04/07/2025

il tecnico incaricato  
Sergio Di Lenardo

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