



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Romanello

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 4

telefono: 04321720427

email: geomarcoromanello@gmail.com

PEC: marco.romanello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

VILLA SINGOLA per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** ubicata in comune di Bagnaria Arsa, in via dei Banduzzi 64, Località Castions delle Mura

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 22 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe A/1, consistenza 9,5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI BANDUZZI n. 34, piano: S1 - T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Superficie catastale totale mq. 208, superficie catastale totale escluse aree sscoperte mq. 197.
- **foglio 16 particella 22 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI BANDUZZI 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Superficie catastale totale mq. 32.
- **foglio 16 particella 22 Ente Urbano** are 08.60 - Variazione del 15/10/1987.

Coerenze: Da Nord in senso orario: part 198, strada pubblica, part. 7, part. 20.

- **foglio 16 particella 198** (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 275 mq. derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/04/2011 Pratica n. UD0164319 in atti dal 12/04/2011 presentato il 12/04/2011 (n. 164319.1/2011).
Coerenze: Da nord in senso orario: part. 66, strada pubblica, part. 22, part. 20.
- **foglio 16 particella 198** (catasto fabbricati), Categoria F1 mq. 275
Coerenze: da nord in senso orario: part. 66, strada pubblica, part. 22, part. 20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 52.875,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

10/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si precisa che l'immobile è in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON RISULTA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SULL'IMMOBILI IN ESECUZIONE

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, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Amodio Paolo Alberto del 26 maggio 2011, rep. n. 201472/17886 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 13 giugno 2011 ai nn. RG 15737/2692.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Importo capitale: € 142.400,00.

Importo totale: € 284.800,00.

Durata: anni 24.

Beni: piena proprietà, bene personale, per i diritti di 1/1 su N.C.E.U. Fg. 16 particella 198, Fg. 16 particella 22 Subalterno 1 e 2 siti nel comune di Bagnaria Arsa (UD).

IPOTECA della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Equitalia Nord S.p.A. di Milano del 8 aprile 2016 repertorio n. *** DATO OSCURATO *** 1294/11516 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 11 aprile 2016 al n. generale 8394 e al n. particolare 1326.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Importo Capitale: € 26.295,07

Importo Totale: € 52.590,14

Beni: piena proprietà per i diritti di 1/1 su N.C.E.U. Fg. 16 particella 22 Subalterno 1 e 2 siti nel comune di Bagnaria Arsa (UD).

IPOTECA della Riscossione ruolo e avviso di accertamento atto Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. di Roma del 14 aprile 2017 rep. n. 1715/11517 ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Udine in data 18 aprile 2017 ai nn. RG 9098 e RP 1434.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Importo Capitale: 67.515,79

Importo Totale: 135.031,58

Beni: piena proprietà per i diritti di 1/1 su N.C.E.U. Fg. 16 particella 198, Fg. 16 particella 22 Subalterno 1 e 2 siti nel comune di Bagnaria Arsa (UD).

IPOTECA della Riscossione ruolo e avviso di debito esecutivo atto Agenzia della Entrate-riscossione di Roma del 20 novembre 2019 rep. n. 2513/11519 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 20 novembre 2019 ai nn. RG 30975 ed RP 4626.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Importo Capitale: € 21.956,42

Importo Totale: € 43.912,84

Beni: piena proprietà per i diritti di 1/1 su N.C.E.U. Fg. 16 particella 198, Fg. 16 particella 22 Subalterno 1 e 2 siti nel comune di Bagnaria Arsa (UD).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI atto Uff. Giud. del Tribunale di Udine del 18 gennaio 2025 rep. N. 155 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 18 febbraio 2025 ai nn. RG 4281 RP3277.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Beni: *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RISULTA RISPETTATO IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

A *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, bene personale, l'immobile al NCEU foglio 16 particella 198 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Amodio Paolo Alberto del 26 maggio 2011. Repertorio 20141/47885, trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Udine in data 13 giugno 2011, al numero di registro generale 15736 e numero di registro particolare 10884 da *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1.

A *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà come bene personale gli immobili al NCEU Foglio 16 Particella 22 Subalterno 1 NCEU Foglio 16 Particella 22 Subalterno 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Amodio Paolo Alberto Amodio del 26 maggio 2011 rep. 201471/47885 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 13 giugno 2011 ai nn. RG 15735 e RG 10883 da *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bagnaria Arsa (UD).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** nato a Palmanova (UD) in data *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari 1/2 di piena proprietà dell'immobile al NCEU Foglio 16 Particella 188 ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione dei diritti reali a titolo gratuito del Notaio Rigonat Laura del 25 maggio 2011 repertorio n. 1590/1174 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Udine in data 8 giugno nn. RG 15316 RP 10570 da *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Bagnaria Arsa (UD). Si riporta il quadro D: Si precisa che il presente trasferimento avviene in esecuzione alla sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio emessa dal Tribunale di Udine in data 3 luglio 2008 n. 1199/2008 n.r.g. 2807/2008, si precisa che il compendio immobiliare ceduto sito in comune di Bagnaria Arsa (UD) alla via dei Banduzzi alla partita 1 foglio 16 particella 66, ente urbano di are 06.05 il tutto come meglio riportato nel titolo al quale si fa il piu alto rinvio.

*** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'ente comune riportato al NCT Foglio 16 Particella 66 (soppresso che genera la Particella 198 di cui alla procedura) ed altri immobili sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Pirolo Dr. Renato del 9 aprile 1998 repertorio 100947 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Udine in data 15 aprile 1998 ai nn. RG 8314 RP 6166 da *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bagnaria Arsa (Ud).

A *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bagnaria Arsa NCEU Foglio 16 particella 22 Subalterno 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Andrioli Tania del 18 novembre 2002 repertorio n. 39067/9991 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Udine in data 2 dicembre 2002 ai nn. RG 35050 ed RP 25696 da *** DATO OSCURATO *** (UD) *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** data 19 settembre 1932 C.F. STCLVI32P19C556E per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli

immobili siti nel comune di Bagnaria Arsa (Ud).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- L0013-L13/51** rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per la Costruzione di una casa di abitazione;
A02/74 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per ampliamento di un accesso carraio;
L0938 L42/74 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per costruzione recinzione;
L1225-L114/76 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per ampliamento e sistemazione di casa di civile abitazione;
A01/77 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per tombinamento di un fossato;
A64/83 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per tinteggiatura della casa di abitazione;
A90/85 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per installazione di una finestra;
A68/91 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per ripasso del manto di copertura con esecuzione di cappa isolante e sostituzione delle grondaie;
C2466 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per variante alla costruzione di una casa di civile abitazione.
A100/97 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per rifacimento pilastri accesso carraio;
A126/97 rilasciata a *** DATO OSCURATO *** per variante alla C.E. 100/97.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono stati iniziati alcuni lavori di ordinaria manutenzione in assenza di atti autorizzativi. Al piano primo sono stati demoliti i soffitti di alcune stanze, rimossi i pavimenti alcuni intonaci e i rivestimenti a parete del bagno e smantellati i sanitari del bagno. Al piano terra sono stati tolti alcuni intonaci e rivestimenti della parete della cucina. E' stata realizzata una pensilina sul fronte Ovest a copertura dell'ingresso posteriore. Il fabbricato accessorio è parzialmente demolito, rimangono a vista i monconi della muratura perimetrale. (normativa di riferimento: Legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i. DPR n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994 . DLN. 269 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizioni della pensilina e

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della pensilina e dei monconi della muratura del fabbricato accessorio, carico e trasporto a discarica del materiale di risulta e ripristino del sedime: €3.000,00



FABBRICATO ACCESSORIO PARZIALMENTE DEMOLITO



CONTROSSOFFITTO DEMOLITO

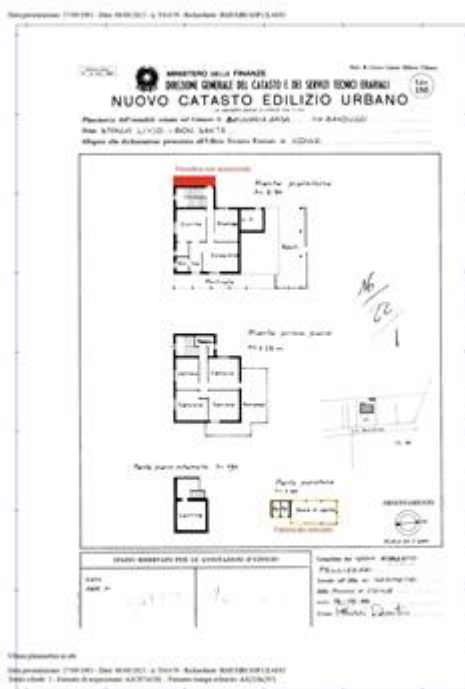


CONTROSSITTO DEMOLITO



PENSILINA PRIVA DI AUTORIZZAZIONE

Coveos



INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Individuazione in mappa e nella planimetria catastale di fabbricato accessorio ad oggi demolito (normativa di riferimento: in relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010)) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della mappa e planimetria catastale per cancellazione fabbricato accessorio; costi comprensivi di spese tecniche e diritti catastali: €1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BAGNARIA ARSA VIA DEI BANDUZZI 64

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

VILLA SINGOLA per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** ubicata in comune di Bagnaria Arsa, in via dei Banduzzi 64, Località Castions delle Mura

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 22 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe A/1, consistenza 9,5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI BANDUZZI n. 34, piano: S1 - T - 1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Superficie catastale totale mq. 208, superficie catastale totale escluse aree sscoperte mq. 197.
- **foglio 16 particella 22 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI BANDUZZI 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Superficie catastale totale mq. 32.
- **foglio 16 particella 22 Ente Urbano** are 08.60 - Variazione del 15/10/1987.

Coerenze: Da Nord in senso orario: part 198, strada pubblica, part. 7, part. 20.

- **foglio 16 particella 198** (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 275 mq. derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/04/2011 Pratica n. UD0164319 in atti dal 12/04/2011 presentato il 12/04/2011 (n. 164319.1/2011).
Coerenze: Da nord in senso orario: part. 66, strada pubblica, part. 22, part. 20.
- **foglio 16 particella 198** (catasto fabbricati), Categoria F1 mq. 275
Coerenze: da nord in senso orario: part. 66, strada pubblica, part. 22, part. 20





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ESTRATTO DI MAPPA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La distribuzione dei vani è la seguente:

- Piano terra: ingresso, soggiorno, w.c., cucina, corridoio, stanza, C.T.; un porticato ed un ripostiglio oltre all'autorimessa;

- Primo piano: bagno, corridoio, quattro camere, terrazza;

- Piano interrato: due cantine di cui una con presenza di acqua di risalita di falda e l'altra con deposito di ruderi e calcinacci;

Lo scoperto pertinenziale comprende anche il terreno distinto al foglio 16 particella 198 e l'intera proprietà è completamente recintata;

Si segnala che sul terreno pertinenziale ci sono zone in cui è presente acqua stagnante.;

Il fabbricato così descritto si presenta in pessime condizioni di manutenzione in quanto non abitato da tempo con lavori di ristrutturazione mai completati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: A doppia anta battente realizzati in alluminio - vetro. Non tutti i serramenti sono in perfetto stato di manutenzione.

al di sotto della media

infissi interni: ad anta battente realizzati in legno tamburato. Non tutti i serramenti sono in buono stato di manutenzione ed alcuni sono stati asportati

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. Piano terra pavimentazione esistente - Primo piano completamente rimossa.

al di sotto della media

rivestimento interno: Rivestimenti di cucina e bagni completamente rimossi

al di sotto della media

portone di ingresso: ad anta battente realizzato in legno massello e vetro

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile tinteggiato

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V. non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo visivo

termico: autonomo sottotraccia con alimentazione in gasolio conformità: non rilevabile effettuato

mediocre

solamente controlli di tipo visivo. Alcune componenti dell'impianto sono state asportate
idrico: sottotraccia con alimentazione in
alimentazione in pozzo conformità: non rilevabile
effettuato solamente controlli di tipo visivo
fognatura: conformità: non rilevabile effettuati
controlli solamente di tipo visivo

al di sotto della media



SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA



CAMERA

Co



CORRIDOIO ZONA NOTTE



CANTINA

CONSISTENZA:

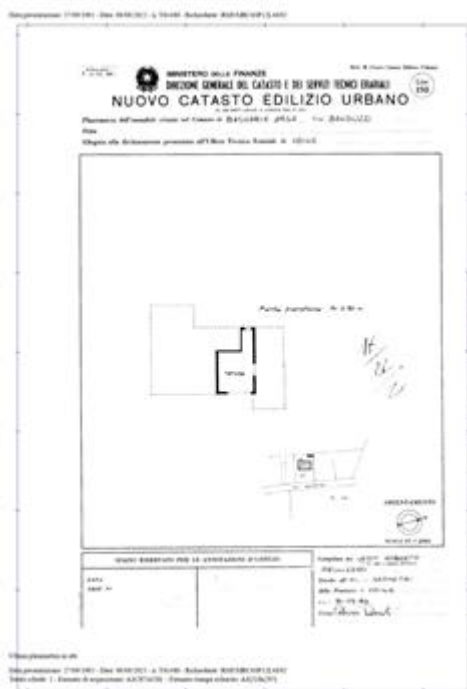
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	85,00	x	100 %	=	85,00
C.T. piano terra	9,00	x	30 %	=	2,70
Porticato piano terra	22,00	x	40 %	=	8,80
Ripostiglio piano terra	36,00	x	50 %	=	18,00
Primo piano	85,00	x	100 %	=	85,00
Terrazza primo piano	31,00	x	25 %	=	7,75
Autorimessa	32,00	x	50 %	=	16,00
Terreno limitrofo adibito a giardino	275,00	x	5 %	=	13,75
Cantina	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	601,00				250,00



FOGLIO 16 PART 22 SUB 1



FOGLIO 16 PARTICELLA 22 SUB 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle entrate - Anno 2024 - Semestre 2 (25/09/2025)

Domanda: Provincia di Udine - Comune di Bagnaria Arsa - Zona periferica Ville e Villini

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 940,00

Quotazioni immobiliari.it - Anno 2025 (25/09/2025)

Domanda: Provincia di Udine - Comune di Bagnaria Arsa - Ville e Villini

Valore minimo: 591,00

Valore massimo: 881,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value- FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.). Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità residenziali del Comune di BAGNARIA ARSA (UD) (Borsino immobiliare FIAP, Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 300,00 per l'unità a destinazione Civile Abitazione. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	250,00	x	300,00	=	75.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamenti degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario. Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato.

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	250,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				75.000,00 €	75.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.500,00**

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: **€. 17.625,00**

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:

€. 52.875,00

data 10/10/2025

il tecnico incaricato
Marco Romanello

COVEG S.r.l. - WWW.IVGUCLINE.IT