



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 208/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Elisa Chiesa**

CF:CHSLSE74M48L483S

con studio in MERETO DI TOMBA (UD) Via A. Diaz 23

telefono: 0432865271

email: chiesaelisa@yahoo.it

PEC: elisa.chiesa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2024

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a BUIA via Ledra 33, frazione Campo Garzolino, della superficie commerciale di **231,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in esame è situata in zona periferica a nord del Comune di Buja località Campo Garzolino. E' costituita da un fabbricato residenziale isolato realizzato ante '67, completamente ristrutturato negli anni '85, fabbricato accessorio uso ripostiglio in corpo staccato realizzato negli anni 2011, area di corte pertinenziale e terreno scosceso di forma trapezoidale, adibito a giardino con presenza di alcuni piccoli arbusti. L'immobile principale si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato, quello accessorio su unico piano fuori terra. Il lotto è parzialmente recintato, sul fronte laterale a sud-ovest con rete metallica e paletti in ferro, lungo il fronte strada con grigliato in ferro zincato tipo Orso grill con sottostante muretto a gradoni in cls (considerata la pendenza del terreno) e siepe interna. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla strada principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 140 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via Ledra 33, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var. 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, var. 01/04/97 ampliamento diversa distrib. spazi interni ristruttur. var. toponomastica, var. 01/01/94 e 01/01/92 quadro tariffario, var. 30/09/91 progetto finalizzato, constit. 21/06/79  
Coerenze: a nord pc.841, ad est Via Ledra, a sud pc.455, ad ovest pc.139
- foglio 7 particella 139 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 720, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976  
Coerenze: a nord pc.841, ad est pc.140, a sud pc.454, ad ovest pc.137

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>231,80 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>€. 152.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.250,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/05/2025</b>

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

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

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - non sono emersi contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto di valutazione.

### **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:*

diritto di abitazione.

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza del diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale.

##### *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**, stipulata il 05/05/2006 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 59366/10823 di repertorio, iscritta il 16/05/2006 a Udine ai nn. 15314/3197, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 159.000,00.

Importo capitale: 79.500,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

In data 03/02/2010 ai nn.2985/470 di annotazione ad iscrizione: atto pubblico notarile di annotazione ad iscrizione di surrogazione del Notaio Riccardo PETROSSO del 20/01/2010 rep. n.63859 e trascritto a Udine in data 03/02/2010 ai nn. 2985/470 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/10/2012 a firma di notaio Filippo CHIOVARI ai nn. 11142/4400 di repertorio, iscritta il 05/10/2012 a Udine ai nn. 22685/3076, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 22 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 26/03/2013 al n.775 di quietanza e conferma.

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

pignoramento, stipulata il 21/09/2024 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 3298 di repertorio, trascritta il 16/10/2024 a Udine ai nn. 25736/19959, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

*Informazioni generali per il partecipante all'incanto:* tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini ed analisi del sottosuolo, non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche. Si rammenta di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. 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, gli stessi vengono utilizzati con lo scopo di mera rappresentazione e per una maggior comprensione del lettore. Relativamente alle detrazioni effettuate, vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezionalità del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre 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 saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario che sarà tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Oltre ai costi previsti sono da aggiungere gli oneri fiscali quali iva/casse professionali, ecc. Tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto 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 l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Per quanto attiene il "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA – oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime e rimanda alla cancelleria/ufficio competente tale indicazione, sottolineando che quanto riportato e se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina della Certificazione Notarile Sostitutiva effettuata in data 16/10/2024, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni nel ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2006), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 59365/10822 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Udine ai nn. 15313/9787.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquista la quota di 1/1 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1 nuda proprietà a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 1/2 usufrutto con diritto di accrescimento ciascuno \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 11/06/1980 fino al 23/10/1990), con atto stipulato il 11/06/1980 a firma di notaio Alfredo CATENA ai nn. 22889 di repertorio, trascritto il 10/07/1980 a Udine ai nn. 14770/12010.

I coniugi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento, donano al figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la nuda proprietà.

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

per la quota di 1/1 nuda proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e 1/1 usufrutto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di ricongiungimento usufrutto (dal 23/10/1990 fino al 04/08/1996). Ricongiungimento usufrutto a seguito decesso di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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

per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento usufrutto (dal 04/08/1996 fino al 05/05/2006). Ricongiungimento usufrutto seguito decesso di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **291/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 23/11/1983 con il n. prot.9890 di protocollo, rilasciata il 25/11/1983 con il n. prot.9890 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.7 pc.140.

Concessione inefficace in quanto mancante inizio e fine lavori

Concessione edilizia N. **182/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione del fabbricato ad uso abitazione, rinnovo concessione edilizia n.291/83 del 25/11/1983, presentata il 18/06/1985 con il n. prot.6945 di protocollo, rilasciata il 26/06/1985 con il n. prot.6945 di protocollo, agibilità del 18/01/1988 con il n. 182/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.7 pc.140.

Pratica di adeguamento antisismico

D.I.A. N. **98/138**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione muri di contenimento e rampe esterne di scale, presentata il 08/06/1998 con il n. prot.7648 di protocollo

Concessione edilizia N. **2007/045**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del fabbricato ad uso residenziale e sistemazione dell'area esterna di pertinenza,

presentata il 15/03/2007 con il n. prot.3900 di protocollo, rilasciata il 14/04/2007 con il n. prot.3900 di protocollo.

Comunicazione dd 02/05/2007 prot. n.6261 indicazione inizio lavori del 03/05/2007, nota del 26/04/2010 prot.5680 richiesta proroga per fine lavori. Accertamento Comune stato avanzamento lavori, verificato la mancanza dell'effettivo inizio, archiviazione Concessione edilizia n.2007/045 del 14/04/2007 con avviso del Sindaco dd 26/06/2010 prot. n.08714.

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera N. **2011/080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di attività di edilizia libera per realizzazione tettoia uso posto auto coperto, presentata il 18/05/2011 con il n. prot.6935 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E/B - agricolo-residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 delle norme di attuazione del P.R.G.C.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano scantinato rettifica posizionamento tramezzature interne e forometrie perimetrali esterne, al piano terra demolizione parziale tramezzature interne in corrispondenza dei locali disimpegno, cucina, soggiorno, realizzazione bagno in luogo del ripostiglio originario. (normativa di riferimento: L.R. n.19/2009 e successive modifiche)

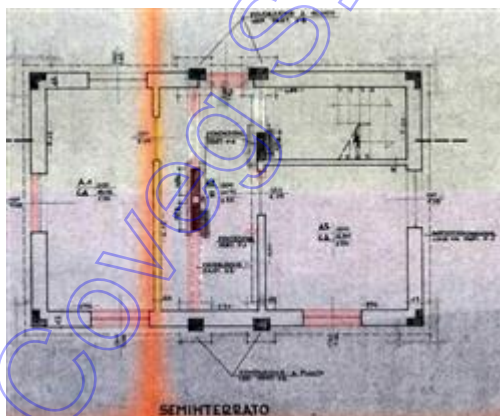
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per riduzione a conformità atta alla regolarizzazione tramezzature interne e forometrie esterne, cambio di destinazione d'uso da locale ripostiglio a bagno.

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

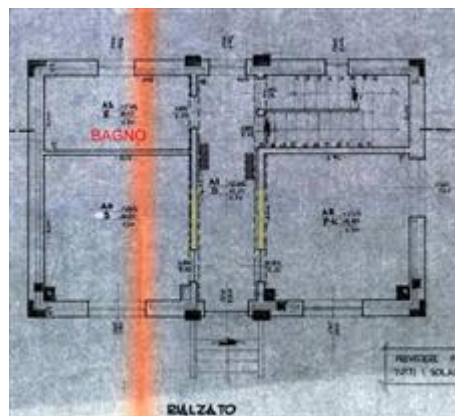
Costi di regolarizzazione:

- CILA per riduzione a conformità; importo al netto di IVA e cassa di previdenza: €550,00

Questa situazione è riferita solamente a F.7 pc.140



*difformità piano scantinato*



*difformità piano terra*

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia con struttura prefabbricata in legno, tamponatura con

mattoni, parzialmente intonacata, oltre alla centrale termica attigua all'abitazione, di modeste dimensioni con struttura in mattoni e intonacata, copertura piana protetta da guaina catramata. (normativa di riferimento: L.R. n.19/2009 e successive modifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili atte alla demolizione: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a F.7 pc.139-140



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano scantinato tramezzatura interna e chiusura di tre fori esterni, rettifica tramezzature tra i locali disimpegno, cucina, soggiorno al piano terra, realizzazione bagno in luogo del ripostiglio originario, mancata rappresentazione piano secondo (locale soffitta). (normativa di riferimento: catastale)

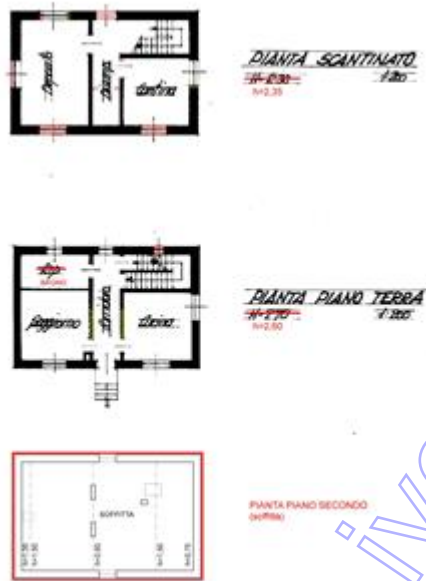
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione al catasto fabbricati con pratica docfa per regolarizzazione tramezzature interne e forometria esterna, cambio di destinazione d'uso da locale disimpegno a bagno al piano terra, inserimento piano secondo ad uso soffitta.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale; importo al netto di IVA, cassa di previdenza e diritti: €.450,00

Questa situazione è riferita solamente a F.7 pc.140



*difformità catastale*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUIA VIA LEDRA 33, FRAZIONE CAMPO GARZOLINO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BUIA via Ledra 33, frazione Campo Garzolino, della superficie commerciale di **231,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in esame è situata in zona periferica a nord del Comune di Buja località Campo Garzolino. E' costituita da un fabbricato residenziale isolato realizzato ante '67, completamente ristrutturato negli anni '85, fabbricato accessorio uso ripostiglio in corpo staccato realizzato negli anni 2011, area di corte pertinenziale e terreno scosceso di forma trapezoidale, adibito a giardino con presenza di alcuni piccoli arbusti. L'immobile principale si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato, quello accessorio su unico piano fuori terra. Il lotto è parzialmente recintato, sul fronte laterale a sud-ovest con rete metallica e paletti in ferro, lungo il fronte strada con grigliato in ferro zincato tipo Orsogrill con sottostante muretto a gradoni in cls (considerata la pendenza del terreno) e siepe interna. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla strada principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 140 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via Ledra 33, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da Var. 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, var. 01/04/97 ampliamento diversa distrib. spazi interni ristruttur. var. toponomastica, var. 01/01/94 e 01/01/92 quadro tariffario, var. 30/09/91 progetto finalizzato, constit. 21/06/79  
Coerenze: a nord pc.841, ad est Via Ledra, a sud pc.455, ad ovest pc.139

- foglio 7 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 720, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976  
Coerenze: a nord pc.841, ad est pc.140, a sud pc.454, ad ovest pc.137

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*vista fronte principale*



*vista laterale/retro*



*vista laterale*



*terreno pc.139*

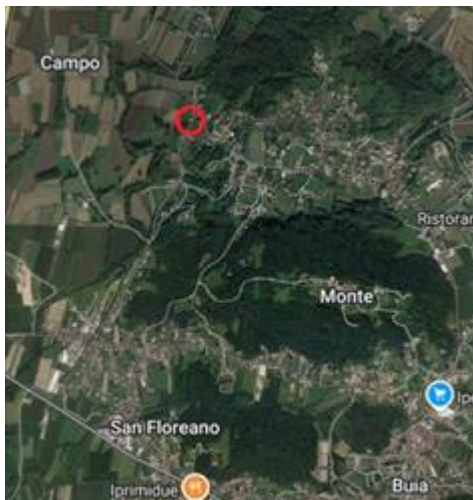


*tettoia chiusa uso ripostiglio*

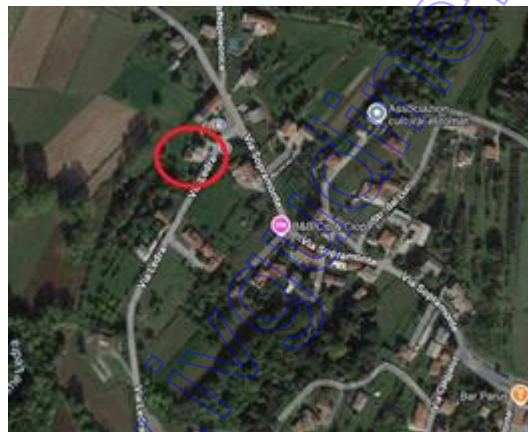
*centrale termica*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*contesto generale*



*geolocalizzazione*



*viabilità/contesto urbano*



*viabilità/contesto urbano*

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** fabbricato edificato ante '67, ristrutturato post terremoto del '76, murature perimetrali e setti interni di irrigidimento in getto di cls, solai di piano e di copertura in latero cemento ad elementi tralicciati posti in opera, scala interna in C.A., di cui la porzione tra il piano terra ed il piano primo rivestita in legno. Il piano secondo è accessibile mediante botola con scaletta in ferro estraibile, al grezzo privo di finiture ed impianti, copertura a doppia falda con manto in tegole. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato, circondato da marciapiede in cls. All'esterno è presente una tettoia chiusa uso ripostiglio, con doppio accesso carraio, struttura principale e di copertura prefabbricata in legno, tamponatura in mattoni, parzialmente intonacata.

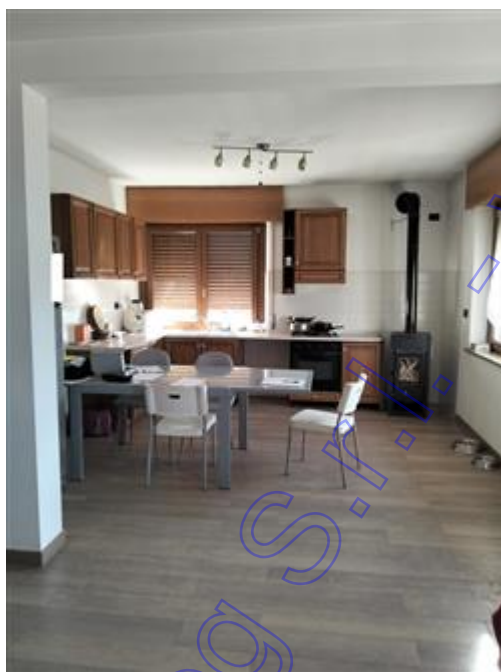
**DISTRIBUZIONE INTERNA:** il piano terra è composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e

vano scale, al primo piano tre camere, corridoio, bagno, vano scale, terrazzo, al piano secondo soffitta, al piano interrato cantina, deposito, disimpegno e vano scale. All'esterno è presente una centrale termica di modeste dimensioni e tettoia chiusa uso ripostiglio.

**FINITURE:** i pavimenti al piano terra sono in listoni simil legno prefinito, al primo piano in parquet, nei bagni in piastrelle di ceramica completi di sanitari, nel piano scantinato, soffitta, centrale termica e tettoia chiusa in cls. Le pareti e soffitti dei locali sono intonacati, lo scantinato è al grezzo privo di porte interne. Al piano terra, primo e corpo vano scale le porte sono in legno tamburato, quella d'ingresso in pvc. I serramenti esterni del fabbricato principale sono in pvc con vetro-camera dotati di avvolgibili in alluminio, nel piano scantinato in alluminio ed uno in pvc, nella centrale termica in ferro. La tettoia chiusa presenta serramento in alluminio, due portoni basculanti in ferro.

**IMPIANTI TECNOLOGICI:** è presente l'impianto idrico ed elettrico collegati alla rete pubblica, l'impianto di riscaldamento non è attivo. In via di rimozione da parte della ditta Liquigas di Campoformido, bombolone GPL interrato ubicato nel giardino attiguo. L'impianto fognario scarica su vasca tipo Imhoff causa dislivelli di quota non vi è possibile il corretto scarico di raccordo con la rete fognaria pubblica. I locali del piano terra vengono riscaldati con l'ausilio di una stufa a legna posta in cucina, nel soggiorno caminetto a pellet fuori uso. Nel piano scantinato è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile si presenta con finiture interne ed esterne databili all'epoca di costruzione. Il piano scantinato e la soffitta sono al grezzo. Le condizioni di manutenzione del fabbricato di civile abitazione sono sommariamente modeste, sulla facciata esterna posta sul lato nord, sono presenti macchie di muffa.



*cucina*



*soggiorno*



bagno



camera



soffitta



scantinato

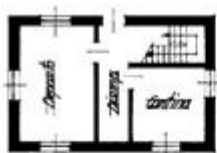
CONSISTENZA:

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

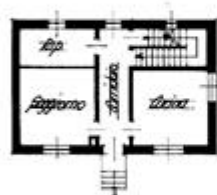
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano scantinato al grezzo	70,00	x	50 %	=	35,00
piano terra abitazione	78,00	x	100 %	=	78,00
piano primo abitazione	70,00	x	100 %	=	70,00
piano primo terrazza	12,00	x	30 %	=	3,60

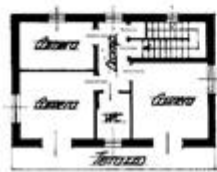
piano secondo abitazione	78,00	x	25 %	=	19,50
piano terra accessori	43,00	x	30 %	=	12,90
area di corte	640,00	x	2 %	=	12,80
<b>Totale:</b>	<b>991,00</b>				<b>231,80</b>



PIANTA SCANTINATO  
H-230 F.20



PIANTA PIANO TERRA  
H-270 F.20



PIANTA 1° PIANO  
H-265 F.20

scheda catastale



stralcio mappa catastale

ORIEN  
↑

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 semestre 1 (24/01/2025)

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 860,00

Note: quotazioni riferite ad abitazioni civili stato conservativo normale

Borsino Immobiliare.it (24/01/2025)

Valore minimo: 537,00

Valore massimo: 805,00

Note: quotazioni riferite ad appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Borsino F.I.M.A.A. 2021 (24/01/2025)

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 790,00

Note: quotazioni riferite ad immobili usato max 25 anni

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fabbricato residenziale:

dalle ricerche effettuate si fa riferimento ai valori reperiti dal borsino immobiliare.it, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate ed ai contatti con agenzia immobiliare in loco per una definizione più congrua ed approssimativa del valore di mercato, confrontate le condizioni dell'immobile si ritiene congruo applicare la valutazione unitaria di €/mq. 650,00.

mq. 231,80 x €/mq. 650,00 = **€ 150.670,00**

Terreno adibito a prato in zona urbanistica E/B - agricolo-residenziale pc.139

terreno declive e di forma irregolare, coltivato a prato con soprastanti arbusti, dalle verifiche e ricerche effettuate risulta che l'ubicazione del terreno è in una zona bassa del Comune di Buja, estremamente umida per la presenza del fiume Ledra, soggetto ad esondazioni. Tutto ciò considerato si ritiene opportuno eseguire una valutazione a corpo corrispondente ad **€ 3.500,00**.

Sommano **€ 154.170.00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.170,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.170,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.170,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Eseguite le dovute ricerche ed accertamenti, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazioni internazionali IVS (metodo dei costi, metodo del confronto o comparazione, metodo finanziario) si sviluppa la valutazione degli immobili in oggetto utilizzando la stima per comparazione o confronto con beni immobili esistenti, al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Gli elementi da tener conto per la determinazione di tale valore sono sia quelli estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona, contesto urbano, viabilità, collegamenti) sia quelli intrinseci (tipologia costruttiva, grado di finiture, stato di conservazione e manutenzione, distribuzione dei vani, dotazione e funzionalità impianti). Questi elementi sono sempre influenti nelle considerazioni finali per la corretta determinazione del valore. La valutazione tiene conto anche dell'analisi della situazione del mercato immobiliare attuale della zona.

Il valore di stima per gli immobili viene espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale, che deriva da una superficie lorda (SEL) comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinate con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali, il tutto opportunamente ridimensionato tramite l'applicazione di coefficienti adeguati.

Si precisa che non si è provveduto al conteggio delle spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto riguarda gli oneri notarili, di provvigioni e mediazione, si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15/10/2015, n.227, art.2.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Buja, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.it, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari

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	231,80	0,00	154.170,00	154.170,00
				<b>154.170,00 €</b>	<b>154.170,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.370,00****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: **€. 38.092,50**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: **€. 27,50****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.250,00**

data 07/05/2025

il tecnico incaricato  
geom. Elisa Chiesa