



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 231/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa MULLIG GIOVANNA

CUSTODE:

COVEG S.r.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Tobia De Franceschi**

CF:DFRTBO67M18L483S

con studio in MARTIGNACCO (UD) VIA SPILIMBERGO 150

telefono: 00390432678819

fax: 00390432678819

email: todefra@tin.it

PEC: tobia.defranceschi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 231/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a TERZO DI AQUILEIA via XX SETTEMBRE -24/B, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un alloggio al piano primo, con annessi posti auto scoperti al piano terra - facenti parte di un complesso immobiliare condominiale, comprendente complessivamente *n. 18 unità immobiliari ad uso residenziale, oltre ai rispettivi posti auto scoperti*, denominato "Condominio RESIDENCE LA LUNA" - situato nella primissima periferia del capoluogo - prospiciente la *Strada Provinciale 81* - a poca distanza dalla *piazza di Terzo di Aquileia* (Ud.).-

La zona, risulta a destinazione prettamente residenziale di tipo semintensivo, contraddistinta da fabbricati mono e/o plurifamigliari di piccole o medie dimensioni, con annessi ampi scoperti pertinenziali.

Il complesso condominiale è contraddistinto da una due corpi di fabbrica principali, tra loro disallineati, con interposizione di un corpo di fabbrica centrale.

L'alloggio di che trattasi è ricompreso nel corpo di fabbrica posto a nord del complesso condominiale; l'accesso all'appartamento avviene dalla corte comune condominiale, attraverso un vano scale comune, non dotato di ascensore.-

Il complesso risulta di recente edificazione, e precisamente dichiarato abitabile nell'anno 2007, così come riscontrato dalla documentazione agli



atti; si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui l'ultimo di tipo mansardato.-

In generale, il complesso condominiale di che trattasi, possiede finiture ed impianti, tali da essere collocato in un segmento medio del mercato immobiliare.

L'alloggio di che trattasi, ha ingresso dal vano scale comune, si sviluppa interamente al primo piano, e funzionalmente risulta composto da una zona soggiorno-pranzo, con angolo cottura, servita da una terrazza, affacciantesi sul lato sud/ovest, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e una camera da letto servita da una piccola terrazza, affacciantesi sul lato nord/ovest.;

La corte comune pertinenziale, è costituita da semplici percorsi pedonali e carrai, dalle aree di parcheggio e manovra.-

All'esterno, come individuati catastalmente, trovano collocazione i posti auto scoperti di pertinenza dell'alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml. 2,50. Identificazione catastale:

- C.C. L144 particella edificiale 740 34 foglio 2 sub. 15 partita tavolare 2390 C.T. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: viale XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dalla mappa del Catasto dei Terreni - l'intero compendio immobiliare sito in Comune di TERZO DI AQUILEIA (Ud.) - viale XX Settembre - foglio n. 2 mappale n. 740/34 - confina: a Nord: con Strada Provinciale 81 - denominata viale XX Settembre a Est: con terreno - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/2 a Sud: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/35 a Ovest: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/19

PARTITA TAVOLARE N. 2390 DI TERZO DI AQUILEIA - 1° Corpo Tavolare - p.c. n. 740/34 P.T. 982 - sub. 15 - di colore "verde chiaro" - alloggio al piano primo con i relativi millesimi di competenza della parti comuni condominiali pari a 35/1000

- C.C. L144 particella edificiale 740 34 foglio 2 sub. 27 partita tavolare 2390 C.T. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: viale XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dalla mappa del Catasto dei Terreni - l'intero compendio immobiliare sito in Comune di TERZO DI AQUILEIA (Ud.) - viale XX Settembre - foglio n. 2 mappale n. 740/34 - confina: a Nord: con Strada Provinciale 81 - denominata viale XX Settembre a Est: con terreno - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/2 a Sud: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/35 a Ovest: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/19

PARTITA TAVOLARE N. 2390 DI TERZO DI AQUILEIA - 2° Corpo Tavolare - p.c. n.



740/34 P.T. 982 - sub. 27 - di colore "verde chiaro" - posto macchina al piano terra con i relativi millesimi di competenza della parti comuni condominiali pari a 5/1000

- C.C. L144 particella edificiale 740 34 foglio 2 sub. 54 partita tavolare 2390 C.T. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: viale XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dalla mappa del Catasto dei Terreni - l'intero compendio immobiliare sito in Comune di TERZO DI AQUILEIA (Ud.) - viale XX Settembre - foglio n. 2 mappale n. 740/34 - confina: a Nord: con Strada Provinciale 81 - denominata viale XX Settembre a Est: con terreno - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/2 a Sud: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/35 a Ovest: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/19

PARTITA TAVOLARE N. 2390 DI TERZO DI AQUILEIA - 3° Corpo Tavolare - p.c. n. 740/34 P.T. 982 - sub. 54 - di colore "verde chiaro" - posto macchina al piano terra con i relativi millesimi di competenza della parti comuni condominiali pari a 6/1000

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,50 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>€. 65.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.750,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>28/10/2025</b>

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

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

L'immobile in oggetto, alla data del primo sopralluogo (28 marzo 2025, ore 10:00), è risultato di fatto disabitato e in stato di abbandono, sebbene ancora nella piena disponibilità dell'esecutato, che vi mantiene la residenza anagrafica. Successivamente, in occasione del sopralluogo effettuato il 8 luglio 2025, è stato accertato che l'immobile è stato sgomberato e ripulito.

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI UDINE, NON SONO EMERSI CONTRATTI DI LOCAZIONE, D'AFFITTO, D'USO OD ALTRO IN GENERE, RIFERIBILI AI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI, NONCHÉ DALLE VISURE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI UDINE - TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI - E PRESSO L'UFFICIO TAVOLARE DI



CERVIGNANO DEL FRIULI (Ud.) - GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, NON RISULTANO ALLA DATA ATTUALE, GRAVATI DA FORMALITÀ, PESI E/O VINCOLI CHE DOVRANNO RIMANERE A CARICO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI -

RIMANGONO COMUNQUE DA CONSIDERARE TUTTE LE EVENTUALI SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, ANCHE DI TIPO CONDOMINIALE, DI FATTO ESERCITATE, E CONSEGUENTI AGLI USI ED ALLE CONSUETUDINI LOCALI, DI FATTO NON INDIVIDUABILI FORMALMENTE.-

SI PRECISA ALTRESÌ CHE NON SONO EMERSI GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO - A CARICO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CHE TRATTASI.-

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DIMESSA IN ATTI E DALLE ULTERIORI RICERCHE E VISURE ESEGUITE PRESSO L'UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI (Ud.), È EMERSO CHE LA SOSTANZA IMMOBILIARE IN ESAME, RISULTA COLPITA DAI SEGUENTI PESI:

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

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

abitazione.

Non risulta costituito alcun diritto di abitazione sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

fondo patrimoniale.

Non è emersa alcuna intavolazione di fondo patrimoniale sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

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

##### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/11/2021 a firma di Notaio CEVARO dott. ENRICO - rep. 936/733 , intavolata il 11/11/2021 a Ufficio Tavolare - Cervignano del Friuli (Ud.) G.N. G.T. 2750, a favore  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, derivante da Mutuo di Credito Fondiario di data 2 novembre 2021 a rep. n. 936/733 del Notaio CEVARO dott. ENRICO.

Importo ipoteca: € 184.000,00.

Importo capitale: € 92.000,00.

La formalità è riferita solamente a Ipoteca Volontaria a peso del Corpo Tavolare 1° e 3° - e relative p.i. - foglio n. 2 mappale n. 740\_34 sub. 15 e sub. 54

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine , intavolata il 28/10/2024 a Ufficio Tavolare - Cervignano del Friuli (Ud.) G.N. G.T. 2525/2024, a



favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
 derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare - Cron. n. 3896 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine - Notificato l'11 ottobre 2024.

La formalità è riferita solamente a Pignoramento Immobiliare a peso del Corpo Tavolare 1° - 2° - 3° - e relative p.i. - foglio n. 2 mappale n. 740/34 sub. 15 - sub. 27 - sub. 54.

Atto di Pignoramento Immobiliare - Cron. n. 3896 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine - Notificato l'11 ottobre 2024 - promosso da **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la somma precettata di € 2.487,68 oltre ad interessi, spese ed accessori

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>€. 450,00</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>€. 15.997,58</b>
Millesimi condominiali:	<b>abitazione - sub. 15: millesimi 34 -</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>posto auto scoperto - sub. 27: millesimi 5 - posto auto scoperto - sub. 54: millesimi 6</b>

**L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO È LO STUDIO GAIO GEG DI GAIO C. S.A.S.**

**VIA NAZARIO SAURO, N. 15 - SAN GIORGIO DI NOGARO (UD.)**

**CELLULARE: +39 337 530984 - E-MAIL: [INFO@GAIOGEG.IT](mailto:INFO@GAIOGEG.IT)**

**SI RITIENE OPPORTUNO PRECISARE CHE, ALLA DATA ODIERNA, L'ESECUTATO RISULTA DEBITORE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO - PER SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE - PARI AD € 15.288,72.**

**SI SEGNALE, INOLTRE, UN ULTERIORE IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI SPESE STRAORDINARIE RELATIVE AI LAVORI DI "MANUTENZIONE DELLA FACCIATA SUD" - PARI AD € 708,86.**



**LE SPESE CONDOMINIALI MEDIE ANNUE RELATIVE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA AMMONTANO AD € 450,00 CIRCA.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/11/2021), con atto stipulato il 02/11/2021 a firma di Notaio CEVARO ENRICO G.N. rep. 935/732 di repertorio, intavolato il 11/11/2021 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (Ud.) G.N. G.T. 2750

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 15/01/2004 fino al 15/06/2015), con atto stipulato il 15/01/2004 a firma di Notaio SUITNER G.N. rep. 55154 di repertorio, intavolato il 26/01/2004 a Ufficio Tavolare - Cervignano del Friuli (Ud.) G.N. G.T. 169/04

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/06/2015 fino al 01/02/2021), con atto stipulato il 16/05/2015 a firma di Notaio GRIMALDI G.N. rep. 70081/17039 di repertorio, intavolato il 28/07/2015 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (Ud.) G.N. G.T. 1312

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia ed urbanistica, il complesso condominiale, comprendente anche le unità immobiliari oggetto della presente, sopra descritte, è stato edificato in conformità ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia - pratica n. C/2001/15 - 4784 - rilasciata dal Comune di Terzo di Aquileia (Ud.) in data 21 febbraio 2002 e successiva Variante n. C1/2001/15 - 4740 - rilasciata dal Comune di Terzo di Aquileia (Ud.) in data 21 luglio 2003;**

- **Abitabilità - protocollo n° 6644/03 - 5345 - Pratica n. C/2001/15 rilasciata dal Comune di Terzo di Aquileia (Ud.) in data 19 luglio 2007;**

In conseguenza dei provvedimenti di cui sopra, le unità immobiliari di che



trattasi, sono conformi a quanto autorizzato, così come rilevato direttamente e non sono state oggetto di altre opere edilizie in genere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo od una semplice comunicazione;

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **pratica n. C/2001/15 - Prot. n. 4784** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di Costruzione complesso residenziale di n. 19 alloggi, presentata il 02/08/2001, rilasciata il 21/02/2002 con il n. Prot. n. 4784 - Pratica n. C/2001/15 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **pratica n. C1/2001/15 - Prot. n. 4740**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE alla Costruzione di un Complesso residenziale da n. 19 alloggi, presentata il 07/07/2003, rilasciata il 21/07/2003 con il n. Prot. n. 4740 - Pratica n. C1/2001/15 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **pratica n. C/2001/15 - Prot. n. 6644/03 - 5345**, intestata a \*\*\* per lavori di Costruzione di un Complesso residenziale di n. 19 alloggi, presentata il 23/09/2003, rilasciata il 19/07/2007 con il n. Prot. n. 6644/03 - 5345 - Pratica n. C/2001/15 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Il complesso condominiale cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente Perizia di Stima, ricade, secondo il Piano Regolatore Comunale vigente in "ZONA OMOGENEA B2"

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo effettuato risulta che le planimetrie catastali delle unità immobiliari esaminate - depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio - Servizi Catastali - Catasto dei Fabbricati - sono conformi all'odierno stato di fatto degli immobili; non sussistono difformità rilevanti ai sensi delle normative vigenti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e a dar luogo all'obbligo di presentazione di nuovi elaborati planimetrici.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

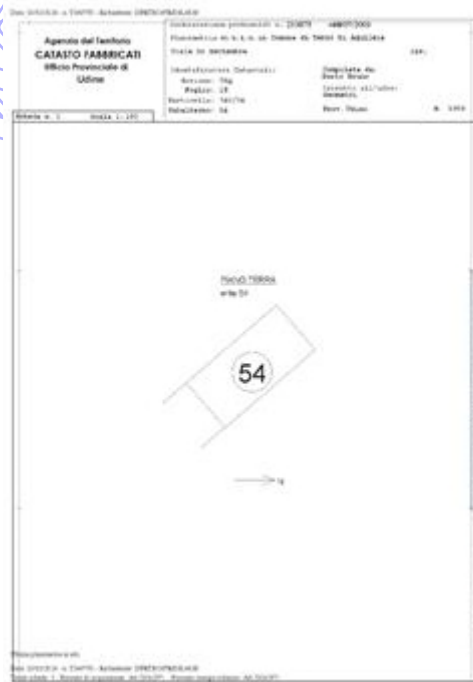
L'immobile risulta **conforme**.

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono stati oggetto di VARIAZIONE del 22/01/2007 Pratica n. UD0021776 in atti dal 22/01/2007 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 499.1/2007) - concordanza con la mappa vettorializzata del c.t.





ABITAZIONE - Planimetria Catastale - foglio n. 2 mappale n. 740\_34 sub. 15



POSTO AUTO-SCOPERTO - Planimetria Catastale - foglio n. 2 mappale n. 740\_34 sub. 27

POSTO AUTO-SCOPERTO - Planimetria Catastale - foglio n. 2 mappale n. 740\_34 sub. 54

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: epoca di realizzazione)

L'immobile risulta **conforme**.

Gli impianti sono conformi alla normativa risalente all'epoca di realizzazione. Quanto visibile risulta funzionante; non sono state effettuate prove specifiche di funzionamento e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENI IN TERZO DI AQUILEIA VIA XX SETTEMBRE 24/B

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERZO DI AQUILEIA via XX SETTEMBRE 24/B, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un alloggio al piano primo, con annessi posti auto scoperti al piano terra - facenti parte di un complesso immobiliare condominiale, comprendente complessivamente *n. 18 unità immobiliari ad uso residenziale, oltre ai rispettivi posti auto scoperti*, denominato "Condominio *RESIDENCE LA LUNA*" - situato nella primissima periferia del capoluogo - prospiciente la *Strada Provinciale 81* - a poca distanza dalla *piazza di Terzo di Aquileia (Ud.)*.-

La zona, risulta a destinazione prettamente residenziale di tipo semintensivo, contraddistinta da fabbricati mono e/o plurifamigliari di piccole o medie dimensioni, con annessi ampi scoperti pertinenziali.



Il complesso condominiale è contraddistinto da una due corpi di fabbrica principali, tra loro disallineati, con interposizione di un corpo di fabbrica centrale.

L'alloggio di che trattasi è ricompreso nel corpo di fabbrica posto a nord del complesso condominiale; l'accesso all'appartamento avviene dalla corte comune condominiale, attraverso un vano scale comune, non dotato di ascensore.-

Il complesso risulta di recente edificazione, e precisamente dichiarato abitabile nell'anno 2007, così come riscontrato dalla documentazione agli atti; si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui l'ultimo di tipo mansardato.-

In generale, il complesso condominiale di che trattasi, possiede finiture ed impianti, tali da essere collocato in un segmento medio del mercato immobiliare.

L'alloggio di che trattasi, ha ingresso dal vano scale comune, si sviluppa interamente al primo piano, e funzionalmente risulta composto da una zona soggiorno-pranzo, con angolo cottura, servita da una terrazza, affacciatesi sul lato sud/ovest, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e una camera da letto servita da una piccola terrazza, affacciatesi sul lato nord/ovest.;

La corte comune pertinenziale, è costituita da semplici percorsi pedonali e carrai, dalle aree di parcheggio e manovra.-

All'esterno, come individuati catastalmente, trovano collocazione i posti auto scoperti di pertinenza dell'alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml. 2,50. Identificazione catastale:

- C.C. L144 particella edificiale 740 34 foglio 2 sub. 15 partita tavolare 2390 C.T. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: viale XX SETTEMBRE n. 24/B , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dalla mappa del Catasto dei Terreni - l'intero compendio immobiliare sito in



Comune di TERZO DI AQUILEIA (Ud.) - viale XX Settembre - foglio n. 2 mappale n. 740/34 - confina: a Nord: con Strada Provinciale 81 - denominata viale XX Settembre a Est: con terreno - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/2 a Sud: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/35 a Ovest: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/19  
PARTITA TAVOLARE N. 2390 DI TERZO DI AQUILEIA - 1° Corpo Tavolare - p.c. n. 740/34 P.T. 982 - sub. 15 - di colore "verde chiaro" - alloggio al piano primo con i relativi millesimi di competenza della parti comuni condominiali pari a 35/1000

- C.C. L144 particella edificiale 740 34 foglio 2 sub. 27 partita tavolare 2390 C.T. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: viale XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dalla mappa del Catasto dei Terreni - l'intero compendio immobiliare sito in Comune di TERZO DI AQUILEIA (Ud.) - viale XX Settembre - foglio n. 2 mappale n. 740/34 - confina: a Nord: con Strada Provinciale 81 - denominata viale XX Settembre a Est: con terreno - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/2 a Sud: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/35 a Ovest: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/19

PARTITA TAVOLARE N. 2390 DI TERZO DI AQUILEIA - 2° Corpo Tavolare - p.c. n. 740/34 P.T. 982 - sub. 27 - di colore "verde chiaro" - posto macchina al piano terra con i relativi millesimi di competenza della parti comuni condominiali pari a 5/1000

- C.C. L144 particella edificiale 740 34 foglio 2 sub. 54 partita tavolare 2390 C.T. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: viale XX SETTEMBRE n. 24/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dalla mappa del Catasto dei Terreni - l'intero compendio immobiliare sito in Comune di TERZO DI AQUILEIA (Ud.) - viale XX Settembre - foglio n. 2 mappale n. 740/34 - confina: a Nord: con Strada Provinciale 81 - denominata viale XX Settembre a Est: con terreno - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/2 a Sud: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/35 a Ovest: con terreno pertinenziale ad altro fabbricato - di altra proprietà - foglio n. 2 mappale n. 740/19

PARTITA TAVOLARE N. 2390 DI TERZO DI AQUILEIA - 3° Corpo Tavolare - p.c. n. 740/34 P.T. 982 - sub. 54 - di colore "verde chiaro" - posto macchina al piano terra con i relativi millesimi di competenza della parti comuni condominiali pari a 6/1000

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 2007.



stralcio estratto di mappa

*vista satellitare**vista facciata interna Condominio LA LUNA**vista ingresso vano scale condominiale e vista appartamento**vista area esterna e posti auto scoperti***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cervignano del Friuli (Ud.) ed Aquileia (Ud.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

municipio  
farmacie  
palestra  
negozi al dettaglio

nella media

nella media

nella media

nella media

**COLLEGAMENTI**

ferrovia distante 4 Km circa

nella media



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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ad uso residenziale di che trattasi, è dotata di finiture ed impianti di livello commerciale, e comprende pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato su tutta la superficie; il bagno è dotato di rivestimento perimetrale in piastrelle.

I serramenti sono in legno, dotati di vetro-camera e scuretti in legno. La tipologia e le strutture del fabbricato, sono quelle caratteristiche delle edificazioni recenti, con strutture portanti a telaio, con travi e pilastri in c.a., muratura di tamponamento in laterizio, solai di piano in latero-cemento e copertura in legno. Gli impianti elettrico ed idrico-termico sono di tipo tradizionale ed appaiono conformi alla normativa in materia vigente al recente periodo di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, è autonomo, ed è garantito da una caldaia murale a gas metano (da sostituire), posta in corrispondenza dell'angolo cottura; il riscaldamento è affidato ai classici radiatori.-

Lo stato di manutenzione e conservazione è generalmente sufficiente, vista anche la recente edificazione.-

Gli impianti, per quanto rilevabile, risultano funzionanti, necessari di intervento di manutenzione.-



La superficie commerciale complessiva è risultata pari a mq. 74,50 circa, ottenuta mediante la sommatoria di tutte le superfici dei vani nonché delle terrazze, che, in quanto superfici accessorie, vengono calcolate con applicazione dei parametri correttivi in misura percentuale - oltre ai posti auto scoperti - così come previsto dalla normativa tecnica.-

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serramenti e scuretti realizzati in legno scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* porte interne realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* porta blindata realizzato in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*condizionamento:* conformità: riferita all'epoca di realizzazione nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* conformità: riferita all'epoca di realizzazione nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* conformità: riferita all'epoca di realizzazione nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* con alimentazione in gas metano conformità: riferita all'epoca di realizzazione. caldaia da sostituire al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



soggiorno-pranzo con angolo cottura



soggiorno-pranzo con angolo cottura





camera da letto



corridoio - disimpegno



bagno



ripostiglio

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 15	60,00	x	100 %	=	60,00
terrazze - sub. 15	8,00	x	25 %	=	2,00
posto auto scoperto - sub. 27	12,00	x	50 %	=	6,00
posto auto scoperto - sub. 54	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>74,50</b>





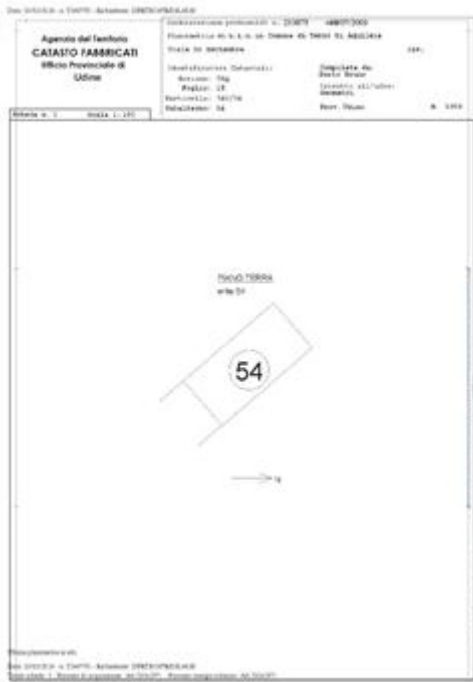
Elaborato Planimetrico - foglio n. 2 mappale n. 740/34



ABITAZIONE - Planimetria Catastale - foglio n. 2 mappale n. 740/34 sub. 15



POSTO AUTO-SCOPERTO - Planimetria Catastale - foglio n. 2 mappale n. 740/34 sub. 27



POSTO AUTO-SCOPERTO - Planimetria Catastale - foglio n. 2 mappale n. 740/34 sub. 54

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA VALUTAZIONE È ESEGUITA CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE IN BASE AI PREZZI DI MERCATO CORRENTI NELLE ZONE DI PERTINENZA PER BENI SIMILI A QUELLI IN ESAME, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE E DELLA VETUSTÀ DEL COMPLESSO CONDOMINIALE CUI FANNO PARTE LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE, NONCHÉ DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA, DISPONIBILITÀ E DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .-

LA VALUTAZIONE POI, SULLA BASE DEI CALCOLI UNITARI A PARTE ESEGUITI, CHE PER BREVITÀ ESPOSITIVA SI RITIENE DI OMETTERE, TIENE CONTO DI OGNI ALTRO ELEMENTO INTRINSECO ED ESTRINSECO, ANCHE SE NON APPARENTE CHE RISULTA TUTTAVIA SEMPRE INFLUENTE NELLE CONSIDERAZIONI FINALI ESPRESSE PER LA CORRETTA DETERMINAZIONE DI UN PREZZO BASE D'ASTA, CHE RISULTI A LIVELLI CONCORRENZIALI;

SI È INOLTRE TENUTO CONTO SIA DELLA PARTICOLARE FASCIA DI APPARTENENZA DI SIFFATTI IMMOBILI, SIA LA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE CHE REGISTRA UN DECREMENTO DELLA DOMANDA, SOPRATTUTTO PER LA TIPOLOGIA E LA LOCALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI.

PER QUANTO ATTIENE AI CAPITOLI RIPORTATI NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, ED IN PARTICOLARE PER "ONERI NOTARILI, PER PROVVISORIE E MEDIATORI" A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, VENGONO RIPORTATI VALORI PARI A ZERO, IN QUANTO QUESTI EVENTUALI ONERI SARANNO DETERMINATI SULLA BASE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.

PERTANTO IL POTENZIALE ACQUIRENTE, ESSENDO VALORI STABILITI IN PERCENTUALE AL VALORE DI AGGIUDICAZIONE, DOVRÀ PREVENTIVAMENTE CONTATTARE GLI UFFICI DELLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI COMPETENTE PER L'ESATTA QUANTIFICAZIONE DI TALI ONERI E SPESE.-

### **N.B.: ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ E LIMITI**

LO SCRIVENTE, IN QUALITÀ DI CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, DICHIARA:

- DI AVER SVOLTO L'INCARICO NELLA PIÙ RIGOROSA INDIPENDENZA, OBIETTIVITÀ ED IMPARZIALITÀ;
- DI AVER EFFETTUATO DI PERSONA IL SOPPRALLUOGO;
- DI NON AVER AFFETTUATO SONDAGGI FINALIZZATI ALLA RICERCA DI QUALSIVOGLIA PRODOTTO NOCIVO/INQUINANTE IN GENERE;
- DI NON AVER ESEGUITO VERIFICHE SUL FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI NEL FABBRICATO, NÉ SULLA LORO CONFORMITÀ;
- DI NON AVER RISCONTRATO LA PRESENZA DI SOSTANZE NOCIVE (AMIANTO, LANA DI VETRO E SIMILARI) NEI FABBRICATI OGGETTO DI STIMA, SALVO PER EVENTUALI PRESENZE RILEVABILI ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE SAGGI E/O ISPEZIONI INVASIVE;
- DI NON AVER SVOLTO VERIFICHE STATICHE E STRUTTURALI SUI FABBRICATI, E



PERTANTO LO SCRIVENTE NON SI ASSUME ALCUNA RESPONSABILITÀ NEL MERITO;  
 - DI AVER EFFETTUATO VERIFICHE DI TIPO VISIVO E NON INTRUSIVO SUI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA;  
 - DI NON AVER EFFETTUATO VISURE O RICERCHE PRESSO L'UFFICIO TAVOLARE COMPETENTE, DI SERVITÙ, PESI O QUANT'ALTRO GRAVI SUI BENI OGGETTO DI STIMA OLTRE IL VENTENNIO;  
 - DI NON AVER EFFETTUATO ACCERTAMENTI SU RESIDUE PENDENZE ECONOMICHE IN MERITO A FORNITURA DI GAS, ACQUA, ENERGIA ELETTRICA O ALTRO DA PARTE DI ENTI FORNITORI DI SERVIZI O CONSORZI, NEI CONFRONTI DEI QUALI VI SIANO DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DA CANONI PER FORNITURE, GESTIONE E/O UTILIZZO DI BENI DA QUESTI GESTITI, SE NON PER QUANTO TRASCritto PRESSO L'UFFICIO TAVOLARE COMPETENTE, CONTRO IL SOGGETTO ESECUTATO;

LA PRESENTE RELAZIONE, CON I RELATIVI ALLEGATI, È STATA REDATTA CON LE LIMITAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO, ED IN RIFERIMENTO ALL'ATTIVITÀ RICHIESTA;

PERTANTO NESSUNA RESPONSABILITÀ POTRÀ ESSERE ATTRIBUITA AL VALUTATORE SULL'ESITO DELL'ELABORATO PERITALE, NONCHÉ PER L'EVENTUALI ULTERIORI DECISIONI CHE POTRÀ, ALL'UOPO, ASSUMERE IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

INOLTRE, LO SCRIVENTE NON SARÀ RESPONSABILE DELL'UTILIZZO CHE VERRÀ FATTO CON LA PRESENTE RELAZIONE PERITALE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE NORMATIVE SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI - "PRIVACY".

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	appartamento	74,50	0,00	65.000,00	65.000,00
				<b>65.000,00 €</b>	<b>65.000,00 €</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: **€. 65.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 15.997,58

Arrotondamento del valore finale: €. 2,42

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 32.750,00

data 28/10/2025

il tecnico incaricato  
Tobia De Franceschi

