



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa G. MULLIG

CUSTODE:

IVG COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ESPOSITO geom. DOMENICO

CF:SPSDNC57A25L483F

con studio in UDINE (UD) VIALE TRIESTE 41

telefono: 00390432503775

email: geom.espod@gmail.com

PEC: domenico.esposito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PASIAN DI PRATO VIA TEVERE 22, frazione PASSONS, della superficie commerciale di **117,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio è posto in una casa anni '70 costituita da un piano interrato destinato ad accessori all'abitazione (cantina, c. termica, ripostiglio ecc. ecc. di esclusiva proprietà del sub. 2), piano terra alloggio sub. 2, e piano primo alloggio sub. 3. Il tutto completato da area scoperta circostante (sub 1) di uso comune ad ambedue gli alloggi. Nello stato di fatto la porzione nord della particella catastale, per una fascia di circa m. 3,00, è destinata a strada privata. Il lotto è completamente recintato. In corrispondenza del lato fincheggiante la strada privata, provvisto di cancello carraio e pedonale, il recinto è in muratura di cemento, gli altri lati in rete metallica posta superiormente a muretto in cemento armato. l'area scoperta è a prato con alcune piantumazioni a medio fusto. Camminamenti e rampa di scala esterna in lastre di porfido ad "opera incerta".

Il fabbricato risulta allacciato con unica utenza a tutte le reti tecnologiche (gas, elettrica e di acquedotto). La caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante a gas metano è unica per ambedue le u. immobiliari.

La zona di ubicazione corrisponde alla parte sud della frazione di Passons, ambito residenziale caratterizzato prevalentemente da villini ad uno o due piani. A qualche centinaio di metri dal sito scorre la tangenziale ovest di Udine, capoluogo comodamente raggiungibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di VARIABILE: MEDIA > m. 1,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 418 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE N. 20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 6 m.le 418
Coerenze: Muri perimetrali lungo i quattro lati.
All'unità immobiliare competono i diritti sul sub. 1 BCNC.

L'intero edificio sviluppa TRE piano, DUE piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2011.

B **appartamento** a PASIAN DI PRATO VIA TEVERE 22, frazione PASSONS, della superficie commerciale di **160,50** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattandosi del medesimo fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare sub 3 precedentemente descritta, lo scrivente rimanda alle caratteristiche di tipo edilizio-costruttive e alla documentazione fotografica relativa al Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 418 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE n. 20, piano: S1-T., intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da ex fg. 6 n. 418
Coerenze: Muri perimetrali su quattro lati oltre a vano scala sub. 3.
All'unità immobiliare competono i diritti sul sub. 1 BCNC.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	277,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'alloggio sub. 2 non risulta essere occupato ma nella disponibilità del debitore.

L'alloggio sub. 3 risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/10/2011 a firma di NOTAIO G. MENAZZI - UDINE ai nn. 6147/4936 di repertorio, iscritta il 11/11/2011 a UDINE ai nn. 30001/5025, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 94.050,00.

Importo capitale: € 62.700,00.

Durata ipoteca: 15.

IPOTECA A PESO DI TUTTO L'IMMOBILE (EX FG. 6 N. 418 ORA FG. 6 N. 418 SUBB. 1-2-3).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 29/01/2018 a UDINE ai nn. 2098/1570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE TRIBUNALE DI UDINE.

La formalità è riferita solamente a U. IMMOBILIARE NCEU FG. 6 N. 418 SUB. 3

pignoramento, trascritta il 29/05/2025 a UDINE ai nn. 14113/10700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DEL 23/04/2025 rep. 1645 UFF. GIUD. TRIB. DI UD.

La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solamente a Fig. 6 n. 418 sub. 1 (BCNC) e fg. 6 n. 418 sub. 2

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:

A CARICO DELL'ACQUIRENTE IL CONTRIBUTO SULLE LE SPESE NOTARILI CHE VARIANO DA € 500,00 A € 1.000,00 (D.M. 227/2015).

L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE Sub. 3 AVVIENE ATTRAVERSO L'ALLOGGIO AL P. TERRA Sub. 2.

LA CALDAIA A GAS METANO SERVE AMBEDUE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NEL FABBRICATO ED E' PRIVA DI STRUMENTI DI CONTABILIZZAZIONE PARZIALE DEI CONSUMI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 14/10/2004), trascritto il 21/11/2011 a UDINE ai nn. 21532/30624.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato ex fg. 6 n. 418 (ora fg. 6 n. 418 subb. 1-2-3).

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN UDINE IN DATA 11/11/2011 AI

NN. 21112/30000.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 14/10/2004), trascritto il 21/11/2011 a UDINE ai nn. 21532/30624.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato ex fg. 6 n. 418 (ora fg. 6 n. 418 subb. 1-2-3).

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' IN UDINE IN DATA 11/11/2011 AI NN. 21112/30000.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 12/06/2014), con atto stipulato il 12/06/2014 a firma di NOTAIO A. MENAZZI - UDINE ai nn. 9944/8017 di repertorio, trascritto il 26/06/2014 a UDINE ai nn. 10435/13655.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio fg. 6 n. 418 sub. 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA AREA EDIFICABILE (dal 11/10/1968 fino al 14/12/2004), con atto stipulato il 11/10/1968 a firma di NOTAIO CHIUMARULO - UDINE ai nn. 4572 di repertorio, trascritto il 07/11/1968 a UDINE ai nn. 26017/23355.

Acquisto di area edificabile e successiva edificazione di fabbricato fg. 6 n. 418.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA AREA EDIFICABILE (dal 11/10/1968 fino al 14/12/2004), con atto stipulato il 11/10/1968 a firma di NOTAIO CHIUMARULO - UDINE ai nn. 4572 di repertorio, trascritto il 07/11/1968 a UDINE ai nn. 26017/23355.

Acquisto di area edificabile e successiva edificazione di fabbricato fg. 6 n. 418.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA EDILIZIO N. **45/69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE., presentata il 17/04/1969, rilasciata il 12/09/1969 con il n. PROT. GEN. N. 2250/69 di protocollo, agibilità del 16/12/1971 con il n. PROT. GEN. 6755/71 di protocollo

DIA N. **134/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI, presentata il 13/10/2011 con il n. 14816 P.G. di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità del 12/02/2013 con il n. 19134 P.G. di protocollo.

In data 24/10/2011 veniva notificata dal comune di Pasiàn di P. ordinanza di sospensione opere per carenza di documentazione.

DIA IN SANATORIA N. **122/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI - SANATORIA PRATICA 134/2011, presentata il 30/11/2012, rilasciata il 14/12/2012 con il n. 18164/2012 P.G. di protocollo, agibilità del 12/02/2013 con il n. 19134 P.G. di protocollo.

La pratica sana la precedente DIA n. 134/2011.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **151/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI RECINZIONE, rilasciata il 02/11/1982 con il n. 7420/82 P.G. di protocollo

DIA N. **306/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE

STRAORDINARIA (REALIZZAZIONE DI SCALA ESTERNA E SUDDIVISIONE P. SOTTOTETTO), agibilità **non ancora rilasciata**.
PRATICA ARCHIVIATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La regolarizzazione di tipo edilizio comporterà la conversione dell'attuale camera posta a sud/est del sub. 3 in vano ad uso ripostiglio in quanto non avente i requisiti di cui all'art. 39 della L.R. 19/2009.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LO STATO DI FATTO NON E' CONFORME A QUANTO AUTORIZZATO CON NULLA OSTA DELL'ANNO 1969 (INTERRATO DEL SUB. 2) E A QUANTO SANATO CON PRATICA 122/2012 (SUB. 3) PER LA QUALE E' STATO RILASCIATO CERTIFICATO DI AGIBILITA'. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **MEDIANTE PRATICA SCIA IN SANATORIA**.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

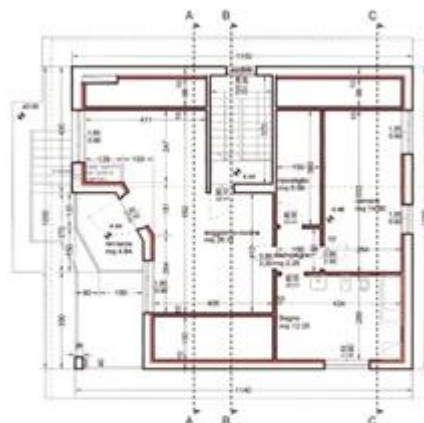
- ONERI PROFESSIONALI PER PRATICA EDILIZIA.: €3.500,00
- DIRITTI COMUNALI, SANZIONI E SPESE VARIE.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: **SEI MESI**

Questa situazione è riferita solamente a SUB 2 e SUB 3



PIANO PRIMO/SOTTOTETTO



PIANTA PIANO SOFFITTA PROGETTO

SUB 3 - PIANTE DELLO STATO DI FATTO

SUB 3 - PIANTE AGLI ATTI DEL COMUNE.



SCANTINATO H= 2.45



SCANTINATO

SUB. 2 - STATO DI FATTO CANTINA.

SUB. 2 - PIANTA CANTINA AGLI ATTI DEL COMUNE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PASIAN DI PRATO VIA TEVERE 22, FRAZIONE PASSONS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PASIAN DI PRATO VIA TEVERE 22, frazione PASSONS, della superficie commerciale di **117,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'alloggio è posto in una casa anni '70 costituita da un piano interrato destinato ad accessori all'abitazione (cantina, c. termica, ripostiglio ecc. ecc. di esclusiva proprietà del sub. 2), piano terra alloggio sub. 2, e piano primo alloggio sub. 3. Il tutto completato da area scoperta circostante (sub 1) di uso comune ad ambedue gli alloggi. Nello stato di fatto la porzione nord della particella catastale, per una fascia di circa m. 3,00, è destinata a strada privata. Il lotto è completamente recintato. In corrispondenza del lato fincheggiante la strada privata, provvisto di cancello carraio e pedonale, il recinto è in muratura di cemento, gli altri lati in rete metallica posta superiormente a muretto in cemento armato. l'area scoperta è a prato con alcune piantumazioni a medio fusto. Camminamenti e rampa di scala esterna in lastre di porfido ad "opera incerta".

Il fabbricato risulta allacciato con unica utenza a tutte le reti tecnologiche (gas, elettrica e di acquedotto). La caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante a gas

metano è unica per ambedue le u. immobiliari.

La zona di ubicazione corrisponde alla parte sud della frazione di Passons, ambito residenziale caratterizzato prevalentemente da villini ad uno o due piani. A qualche centinaio di metri dal sito scorre la tangenziale ovest di Udine, capoluogo comodamente raggiungibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di VARIABILE: MEDIA > m. 1,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 418 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE N. 20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 6 m.le 418

Coerenze: Muri perimetrali lungo i quattro lati.

All'unità immobiliare competono i diritti sul sub. 1 BCNC.

L'intero edificio sviluppa TRE piano, DUE piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2011.



Vista satellitare.



Ambito di ubicazione.



Vista dalla via Tevere.



Facciata nord/est.

Coveos



Facciata sud vista dal giardino di proprietà.



Ingresso pedonale e scala di accesso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



VISTA SATELLITARE

COLLEGAMENTI

tangenziale distante m. 800,00



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETAGLIATA:

Trattasi di alloggio recuperato a fini abitativi di un esistente sottotetto con intervento edilizio eseguito nell'anno 2011. Nello stato di fatto si compone di soggiorno, cucina separata, due camere, un bagno finestrato e piccolo poggiolo in corrispondenza del soggiorno. L'altezza netta interna varia da un massimo di m. 2,35 ca. (al colmo) ad un minimo di m. 1,35 ca. (all'appoggio); la copertura è a vista a due falde spioventi. Tutti i vani sono muniti di finestra posizionata nella parte bassa della muratura. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso all'inglese e patto doccia, tutti in ceramica bianca con rubinetti

erogatori monocomando. Box doccia in metalcristallo.

Lungo tutte le murature perimetrali dell'alloggio è stata realizzata una controparete in cartongesso con isolante termico (tipo Stiferite) da cm. 5. Medesimo isolamento realizzato a soffitto.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è buono.

All'alloggio compete di diritto l'uso dell'area scoperta comune (BCNC) identificata dal sub. 1.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CALCESTRUZZO ARMATO

nella media

solai: LATERO CEMENTO

nella media

copertura: A FALDE INCLINATE IN LATERO CEMENTO

nella media

fondazioni: CALCESTRUZZO ARMATO A TRAVI ROVESCE

nella media

scale interne: a rampa unica realizzate in CALCESTRUZZO ARMATO

nella media

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in COPPI LATERIZI con coibentazione in NO

al di sopra della media

pareti esterne: costruite in MATTONE LATERIZIO con coibentazione in NO , il rivestimento è realizzato in PITTURA ACRILICA

media

infissi esterni: realizzati in ALLUMINIO ANODIZZATO CON VETRO SEMPLICE PRIVI DI ELEMENTI OSCURANTI FISSI

scarso

infissi interni: PORTE INTERNE realizzati in DI TIPO TAMBURATO CON IMPIALLACCIATURA ROVERE AD ANTA E A SCOMPARSA

nella media

pavimentazione interna: realizzata in IN CERAMICA E GRES PORCELLANATO BAGNO E CUCINA, IN LAMINATO LEGNO SOGGIORNO E CAMERE

nella media

portone di ingresso: CONDOMINIALE realizzato in IN LEGNO MASSICCIO VETRATO

scarso

portone di ingresso: PORTA D'INGRESSO ALL'ALLOGGIO realizzato in DI TIPO TAMBURATO IMPIALLACCIATO ROVERE

nella media

scale: SCALA CONDOMINIALE con rivestimento in GRANITO

nella media

rivestimento interno: posto in IN TUTTO L'ALLOGGIO realizzato in controparete in cartongesso e tinteggio

nella media

rivestimento interno: posto in pareti del bagno a tutta altezza realizzato in ceramica

nella media

Degli Impianti:

elettrico: SOTTO TRACCIA , la tensione è di 3 KW conformità: DOTATO DEL CERTIFICATO

nella media

gas: con alimentazione a METANO conformità: DOTATO DEL CERTIFICATO. UTENZA CONDOMINIALE

idrico: con alimentazione in DALLA RETE PUBBLICA , la rete di distribuzione è realizzata in IN FERRO conformità: DOTATO DEL CERTIFICATO. UTENZA CONDOMINIALE

termico: TRADIZIONALE con alimentazione in GAS METANO i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: DOTATO DEL CERTIFICATO. ALIMENTAZIONE CON CALDAIA CONDOMINIALE

condizionamento: CON MACCHINA ESTERNA con alimentazione a ELETTRICA con diffusori in SPLIT INTERNO ZONA GIORNO conformità: NON FORNITA

al di sotto della media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

★★★★★★★★



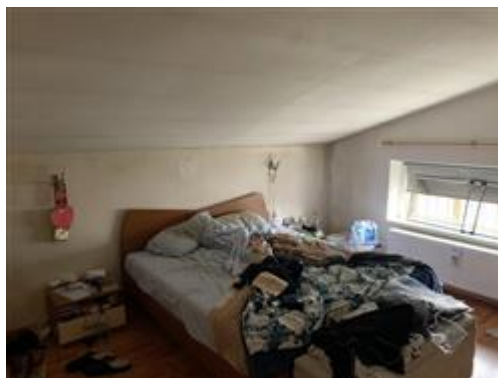
SOGGIORNO



ZONA INGRESSO VISTA DAL SOGGIORNO



CUCINA.



CAMERA NORD/EST.

Coveos



BAGNO.



CAMERA SUD/EST.

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
Alloggio al piano primo	105,00	x	100 %	=	105,00
Poggiolo esterno	5,00	x	25 %	=	1,25
area scoperta in uso comune (sub. 1)	550,00	x	2 %	=	11,00
Totale:	660,00				117,25



ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE

Coves



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc.oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,25 x 700,00 = **82.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.075,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.075,00

BENI IN PASIAN DI PRATO VIA TEVERE 22, FRAZIONE PASSONS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PASIAN DI PRATO VIA TEVERE 22, frazione PASSONS, della superficie commerciale di **160,50** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattandosi del medesimo fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare sub 3 precedentemente descritta, lo scrivente rimanda alle caratteristiche di tipo edilizio-costruttive e alla documentazione fotografica relativa al Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 418 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA TEVERE n. 20, piano: S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex fg. 6 n. 418
Coerenze: Muri perimetrali su quattro lati oltre a vano scala sub. 3.
All'unità immobiliare competono i diritti sul sub. 1 BCNC.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



VISTA SATELLITARE

COLLEGAMENTI

tangenziale distante m. 800,00



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto al piano rialzato collegato, tramite scala interna in uso comune con il sub. 3, di vani accessori al piano interrato. A peso dell'alloggio, nella sua parte centrale (disimpegno di ingresso) vi è una servitù di passaggio a favore del sovrastante alloggio altrimenti intercluso.

Unità immobiliare ad uso residenziale composta da zona giorno con ingresso, ampia cucina e soggiorno separato, disimpegno notte con due camere e bagno centrale. Piccola terrazza lungo il lato ovest. Di superficie commerciale (al lordo dei muri perimetrali) pari a mq. 95,00 ca. e netta interna di mq. 85,00 per l'alloggio oltre a mq. 104,00 lordi ca. per i vani accessori al piano interrato e mq. 10,00 per la terrazza lato ovest. Altezza netta interna alloggio m. 2,80, m. 2,45 al piano scantinato.

Il piano interrato risulta composto da ampia cantina munita di accesso carraio con basculante, un vano wc/lavanderia, ripostiglio, anti ct e ct. Serramenti esistenti con profilo sia in ferro che in alluminio anodizzato, porte interne sia in metallo che in legno tamburato. Con la sola esclusione dell'ampia cantina, i restanti vani hanno pareti e soffitti intonacati al civile. Nel wc/lavanderia rivestimento in piastrelle lungo le pareti perimetrali. Pavimento in cemento liscio nell'ampia cantina, in piastrelle ceramiche tutti gli altri vani. Wc/lavanderia completo di tutti i sanitari, box doccia compreso (nessuna certezza sul corretto funzionamento degli stessi).

Il piano di abitazione, **gravemente interessato da muffe in corrispondenza delle pareti perimetrali**, ha serramenti di facciata doppi, esterno in alluminio anodizzato interno in legno douglas ambedue con vetro singolo, avvolgibile in PVC entro cassonetto in legno. Porte interne, alcune vetrate, in legno tamburato, quello d'ingresso in legno massiccio e vetro. Rivestimento pavimenti in piastrelle ceramiche ad esclusione delle due camere, una delle quali ha finitura in legno a mosaico essenza faggio, l'altra in vinilico effetto legno. Bagno e cucina con pareti rivestite sino ad una certa altezza in piastrelle. Bagno completo di sanitari (vaso, lavabo, bidet e vasca ad incasso) con rubinetteria monocomando.

Terminali dell'impianto di riscaldamento (sotto raccia) costituiti da termosifoni lamellari in acciaio, impianto elettrico sotto traccia, predisposizione fuori traccia di impianto di climatizzazione con split in corrispondenza della porta d'ingresso. Non è stata reperita nessuna Dichiarazione di Conformità (o Rispondenza) relativa agli impianti ma, a giudizio dello scrivente, sembrerebbero fuori norma.

Stato di manutenzione generale, scadente!!



Disimpegno d'ingresso.



Cucina.



Bagno.



Soggiorno.



Camera.



Cantina dotata di accesso carrato con rampa esterna.

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
alloggio	95,00	x	100 %	=	95,00
terrazza	10,00	x	25 %	=	2,50
accessori al p. scantinato	104,00	x	50 %	=	52,00
area scoperta in uso comune (sub. 1).	550,00	x	2 %	=	11,00
Totale:	759,00				160,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,50	x	600,00	=	96.300,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: IMMOBILIARE CIERRE - UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: BORSINO FIAIP FVG

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	117,25	0,00	82.075,00	82.075,00
B	appartamento	160,50	0,00	96.300,00	96.300,00
				178.375,00 €	178.375,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento immobiliare colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio dello scrivente sulla comoda divisibilità della sostanza.

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: **€. 173.875,00**

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: **€. 43.468,75**

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: **€. 406,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

data 25/11/2025

il tecnico incaricato
ESPOSITO geom. DOMENICO