



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DR. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Ugolina Toma**

CF:TMOGLN68D61L195Z

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11

telefono: 043341261

fax: 043341261

email: ugotinatoma13@gmail.com

PEC: ugotina.toma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2025

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Antica 6, della superficie commerciale di **82,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento suddiviso in due piani, a piano terrasi trovano la cucina-soggiorno, due camere e bagno al piano scantinato una cantina/ taverna, un ripostiglio e d una lavanderia accessibile sia tramite una scala interna vhe tramite una porta esternache affaccia sull'area parcheggio accessibile dalla strada tramite l'access carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 700 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Antica, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**A.1** **altro terreno.**

**B** **box singolo** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Antica 6, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di autorimessa al piano scantinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 700 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: Via Antica, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.990,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>01/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/11/2003 a firma di notaio Morandi Eliana ai nn. 5767/2669 di repertorio, iscritta il 21/11/2003 a Udine ai nn. 34176/6318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 115000.

Importo capitale: 202000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/11/2003 a firma di notaio Morandi Eliana ai nn. 5767/2669 di repertorio, iscritta il 20/06/2023 a Udine ai nn. 15429/1845, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 115000.

Importo capitale: 202000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. 1442 di repertorio, iscritta il 26/07/2011 a Udine ai nn. 20626/3504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 3944.61.

Importo capitale: 1181.64

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2273/11519 di repertorio, iscritta il 03/04/2019 a Udine ai nn. 9118/1228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 82714,20.

Importo capitale: 41357,10

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

pignoramento, stipulata il 31/03/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1115/2025 di repertorio,

trascritta il 16/04/2025 a Udine ai nn. 9888/7541, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

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:	€. 1.550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.334,83
Millesimi condominiali:	160.625

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2003), con atto stipulato il 14/11/2003 a firma di notaio Eliana Morandi ai nn. 5766/2668 di repertorio, trascritto il 21/11/2003 a Udine ai nn. 34175/23661

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **518/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato plurifamigliare per 10 alloggi denominato " Residenza Iris", presentata il 25/06/2002, rilasciata il 11/09/2002 con il n. 10535 di protocollo, agibilità del 05/01/2004 con il n. 424 di protocollo

Concessione edilizia N. **328/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazione alla C.E. n.2002/518 del 11-09-2002, presentata il 26/09/2003 con il n. 16582 di protocollo, rilasciata il 06/11/2003, agibilità del 05/01/2004

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n. 391 del 6-11-1998 Variante n. 51 delibera 78 del 28-11-2024, l'immobile ricade in zona Art. 14 ZONA OMOGENEA B2 (Espansioni recenti).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

14.1 Caratteristiche

14.1.1 Comprende espansioni più o meno recenti degli aggregati urbani del capoluogo e delle

frazioni,

con gradi diversi di utilizzazione e saturazione dei lotti fondiari e con sufficiente dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

14.1.2 La zona è compresa in gran parte all'interno del morfotipo "Insediamenti compatti a bassa densità" ed in parte residuale in quello degli "Insediamenti rurali di pianura e loro pertinenze" così come individuati nella tav. Elab 04 – Morfotipi (PPR, art. 17 delle NTA e "Abaco dei Morfotipi" allegato alle stesse).

14.1.3 Per gli immobili compresi nel morfotipo "Insediamenti compatti a bassa densità", gli interventi ricercano la massima coerenza con i caratteri urbanistico-identitari e paesaggistici dello stesso, di cui all'allegato 2 e osservate le prescrizioni in esso previste. Per quelli ricadenti nel morfotipo

"Insediamenti rurali di pianura e loro pertinenze", gli interventi ricercano la massima coerenza con i caratteri urbanistico-identitari e paesaggistici di entrambi i morfotipi, con prevalenza di quelli relativi agli "Insediamenti compatti a bassa densità", di cui all'allegato 2 e osservate le prescrizioni

in esso previste. 131)

131) Modifiche introdotte con la var. 44

14.2 (stralciato)131)

131) stralciato con la var. 44

14.3 Attuazione 128)

14.3.1 Intervento diretto.

14.3.2 Gli interventi edilizi in lotti non serviti da infrastrutture sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che garantisca la realizzazione della viabilità interna e delle altre infrastrutture

contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

14.3.3 Sono soggetti alla approvazione preventiva di un progetto planivolumetrico esteso a tutta la proprietà gli interventi che presentano una o più delle caratteristiche seguenti:

- superficie del lotto superiore a mq. 3.000.

- Volume di nuova edificazione superiore a mc. 2490.

- N° alloggi previsti nell'area superiore a 10.

- Frazionamento della proprietà in più di quattro lotti.

- Previsione di locali destinati ad attività commerciale e/o terziaria.

14.3.4 Il progetto planivolumetrico deve rappresentare:

- la viabilità di servizio ai lotti (nel caso di frazionamento) con larghezza non inferiore a ml.

6,00 e marciapiedi larghi non meno di ml. 1,50.

- Le opere di urbanizzazione.

- La posizione dei parcheggi di relazione in funzione delle eventuali attività commerciali e/o terziarie.

14.3.5 Il planivolumetrico deve inoltre prevedere parcheggi di relazione in funzione della residenza in misura non inferiore a un posto macchina per ogni alloggio previsto.

14.4 Destinazione d'uso 128)

14.4.1 Sono le seguenti 131)

1. Residenziale.

2. Alberghiera.

3. Servizi (nei limiti di cui all'art. 6.2).131)

4. Commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 400.

5. Direzionale con esclusione di attività incompatibili con il carattere prettamente residenziale della zona quali: dancing, discoteche etc

6. Servizi ed attrezzature collettive di proprietà privata.

7. È comunque vietato l'insediamento di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di 1ª e 2ª classe di cui all'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie (T.U.LL.SS.), salvo quelle di 2ª classe considerabili al servizio alla residenza per le quali è ammesso l'insediamento.

14.5 Indici urbanistici ed edilizi(89)128)

14.5.1 Sono i seguenti 131)

I.F. max: 1,00 mc./mq.

Q. max: 30% del lotto di pertinenza.

H. max: mt. 7,50.

D.E. min.: metri 6,00 nel caso di pareti cieche contrapposte;  
metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

D.S. min.: mt 5,00 o non minore di quella esistente per sopraelevazioni senza aumento della S.C.

Considerate le preesistenze può essere consentito un D.S. minore per conservare l'allineamento con edifici attigui.

D.C. min.: ml 5,00 o non minore di quella esistente per sopraelevazioni senza aumento della S.C. purché nel rispetto del Codice Civile

P. Privati e/o autorimesse: per la residenza min.: 1,00 mq./8,30 mc..

P. per esercizi commerciali al dettaglio, uffici e attività artigianali di servizio:

entro il lotto di pertinenza degli edifici commerciali al dettaglio di previsione, ovvero entro un raggio di 100 m. di percorso, devono essere ricavate aree destinate a parcheggio stanziale e di relazione con una superficie non inferiore al 60% della superficie di vendita destinata rispettivamente alla vendita, ad uffici, ed allo svolgimento delle attività artigianali.

#### 14.6 Interventi ammessi<sup>128</sup>)

14.6.1 Sono ammessi i seguenti interventi:

1. Interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia.
2. Restauro.
3. Risanamento conservativo.
4. Demolizione.
5. Ampliamento.
6. Ristrutturazione edilizia.
7. Nuova costruzione.

#### 14.7 Immobili già edificati

14.7.1 Gli immobili già edificati alla data della presentazione della presente variante, con indici fuori norma rispetto a quelli previsti, possono essere oggetto degli interventi 14.6.1, nn. 1, 2, 3, 4 e 6 purché non comportante la demolizione con successiva ricostruzione. Nel caso degli interventi 14.6.1, nn. 5 e 6 con demolizione e ricostruzione, 14.6.77, dovranno essere rispettati gli indici di zona.<sup>131</sup>)

#### 14.8 Sistemazione delle aree libere

14.8.1 Le aree libere possono essere utilizzate per ricavare piazzali parcheggi privati e/o sistemate a verde. E' possibile inoltre realizzare impianti sportivi (piscine, tennis, ecc.) quali pertinenze delle residenze esistenti.

#### 14.9 Caratteristiche della edificazione

14.9.1 Nei lotti in zona B2 confinanti con la zona A, gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere soluzioni formali e materiali di finitura in armonia con le caratteristiche delle zone attigue. In particolare i tetti dovranno essere a padiglione o a falde e coperti con materiale laterizio.

#### 14.10 Aree soggette alla tutela di cui alla art. 142 del D.Lgs. 42/04

14.10.1 Nei lotti di zona B2 compresi negli ambiti assoggettati alla tutela di cui alla art. 142 del D.Lgs. 42/04, le scelte progettuali dovranno prevedere soluzioni di minimo impatto ambientale. <sup>131</sup>)

14.10.2 Per le nuove costruzioni, (esclusi gli ampliamenti) le altezze non dovranno superare i 6,00 mt. e si dovranno disporre schermi arborei di essenze autoctone per ridurre al minimo la visibilità del manufatto.

#### 14.11 Edifici a destinazione produttiva esistenti in zona B2

14.11.1 Sono ammessi ampliamenti destinati esclusivamente a locali non destinati alla produzione quali: magazzini, depositi, ricoveri di automezzi, uffici, residenza, o necessari per adeguamenti igienico-funzionali intesi a migliorare la compatibilità ambientale, nel rispetto dei seguenti indici riferiti all'area di zona D3 individuata nel P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 0558/Pres. di data 10.12.1986.

S.C. max.: 60% del lotto.

H. max.: non superiore a quella dei fabbricati produttivi esistenti e comunque non superiore a ml. 7,50.

D.C. min.: ml. 5,00.

D.C. lotti di zona residenziale non impegnati da edifici a destinazione produttiva o da zone destinate

ad opere di urbanizzazione secondaria: min. ml. 10,00.

D.S. min.: ml. 6,00.

14.11.2 E' consentita la sostituzione dell'attività produttiva esistente solo con attività non comprese nell'elenco delle industrie insalubri. In deroga è ammesso l'insediamento di attività che, pur comprese nell'elenco delle industrie insalubri, risultino compatibili con la residenza sulla base di uno studio particolareggiato sottoposto al parere preventivo dell'A.S.S. o della istituzione deputata (A.R.P.A.).

14.11.3 Per tutte le attività esistenti resta l'applicabilità degli art. 216 e 217 del T.U.LL.SS..

14.11.4 Anche in deroga agli indici di zona ma nel rispetto del Codice Civile la costruzione di silos è ammessa ad una distanza non inferiore a ml. 3,00 dai confini e di ml. 6,00 dalle strade e a condizione che si adottino tutti i possibili accorgimenti per l'abbattimento del rumore.

14.11.5 I silos di nuova costruzione dovranno comunque rispettare una distanza non inferiore a ml. 50,00 da lotti di zona residenziale non impegnati da edifici a destinazione produttiva o da zone destinate a opere di urbanizzazione secondaria.

14.11.6 Gli interventi relativi agli Edifici a destinazione produttiva di cui al presente articolo devono rispettare le ulteriori particolari indicazioni, limitazioni e prescrizioni, descritte nelle schede allegate.

14.12 Recinzazioni

14.12.1 Le nuove recinzazioni lungo le strade pubbliche dovranno avere una altezza non superiore a ml. 1,50 rispetto al marciapiede.

14.12.2 Nel caso di ricostruzione totale o parziale, completamento, ovvero al fine di adeguare il nuovo intervento alle situazioni preesistenti, è ammessa la deroga al limite di altezza.

14.12.3 Le recinzazioni lungo i confini con altra proprietà dovranno avere una altezza non superiore a ml. 2,00 rispetto al terreno.

14.13 Locali accessori isolati o in aderenza<sup>90)</sup>128)

14.13.1 Anche per i lotti saturi la possibilità di edificare locali accessori isolati è consentita solo quando non esista la possibilità di accorpare l'accessorio al fabbricato principale.

14.13.1 La nuova costruzione dovrà, preferibilmente, posizionarsi lungo il confine posteriore nel rispetto della D.E.

14.13.1 La composizione formale ed i materiali di finitura dovranno uniformarsi alle costruzioni circostanti con valenza storico-ambientale.

14.13.1 Per i lotti saturi in data 01/01/2000 in deroga agli indici di zona, sia per gli accessori isolati che per quelli in aderenza, ma senza possibilità di cumulo con le altre deroghe, dovranno essere rispettati i seguenti indici:

S.C max: mq 50,00

H max: ml 3,00. Il colmo dovrà essere a quota inferiore a ml 5,00.

D.E max: non inferiore all'esistente per interventi conservativi.

- per ampliamenti e nuove costruzioni:

- in aderenza;

- ml 6,00 tra pareti cieche contrapposte;

- ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

D.C. min: a confine oppure nel rispetto del Codice Civile.

D.S. min: ml 5,00."

14.14 Norme particolari<sup>58)</sup> 128)

1. Mappale 666 foglio 6 – Strada Palmarina

La porzione del mappale 666 foglio 6 inclusa in zona B2 è edificabile a condizione che l'accesso carrabile venga realizzato da via comunale del cimitero, assegnando come pertinenza del lotto una porzione dell'attiguo mappale 525 avente una larghezza non inferiore a ml 6,00.

In presenza di motivate ragioni funzionali finalizzate al miglior utilizzo dell'area, il Comune può concedere l'accesso di una limitata parte degli immobili da costruire, utilizzando il passo carraio esistente sulla Strada Palmarina. 91)

2. Zona B2 in via S. Giusto indicata nelle tavole della zonizzazione con la prescrizione particolare n.14.131)

E' consentita l'edificazione di massimo n. 2 unità abitative. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione col Comune che tra l'altro obblighi il titolare del permesso

a realizzare contestualmente le opere di asfaltatura e di illuminazione pubblica della strada di accesso fino all'innesto con via S. Giusto. Il Comune si impegna a procedere agli eventuali espropri

necessari per consentire le opere.

3. In località La Brava

L'ampliamento di zona B2, pari a mq 150, indicato con sigla M1 (Variante 14) e l'ampliamento pari a mq 170 indicato con sigla M4 (Variante 14), potranno essere utilizzati solo per locali accessori. 59)

4. Norme particolari per la sottozona "B2 cantina" sita a Dolegnano. 76)

In deroga alle Norme della zona B2 la sottozona "B2 cantina", sita a Dolegnano è tenuta al rispetto delle seguenti norme.

a) Attuazione: Intervento diretto.

b) Destinazione d'uso: Cantina per la produzione, confezionamento e vendita di vini, compresi uffici, sale per esposizione e tutti i locali accessori funzionali all'attività.

Residenza nel rispetto delle norme della zona B2.

c) Indici urbanistici ed edilizi.

Q max: 50% del lotto di pertinenza.

H max: non superiore all'esistente e comunque non superiore a m 7,50.

D.S. e D.C. min: non inferiore all'esistente se inferiore a m 5,00;

ml 5,00 per ampliamenti e nuove costruzioni

(sono compresi silos, vasche, locali per impianti).

Parcheggi: internamente al lotto dovrà essere previsto almeno un posto macchina per ogni due dipendenti, con un minimo di n. 5 parcheggi.

Accessi: l'accesso degli automezzi dovrà avvenire unicamente da via Montarezza.

Vincoli per ampliamenti e nuove costruzioni:

la possibilità di realizzare ampliamenti e nuove costruzioni è condizionata

alla certificazione che gli edifici e le macchine esistenti rispettano

le norme in materia di inquinamento (compreso l'inquinamento

da rumore) e in materia di sicurezza degli ambienti di lavoro.

5. Zona B2 in via Zorutti indicata nelle tavole della zonizzazione con la prescrizione particolare n.16. 131)

E' consentita l'edificazione di massimo n. 2 unità abitative. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che tra l'altro obblighi il titolare del permesso a realizzare contestualmente la prosecuzione della Via Zorutti, attraverso la realizzazione e cessione di una strada e marciapiedi della medesima larghezza dell'esistente Via Zorutti, lungo il fronte dell'intero lotto, e le relative opere di urbanizzazione, ivi compresa l'illuminazione pubblica. 124)128)

6. Zona B2 in via Zorutti indicata nelle tavole della zonizzazione con la prescrizione particolare n.17. 131)

Ad integrazione di quanto previsto al punto 14.3, si prescrive quanto segue: è consentita l'edificazione

di massimo n. 6 unità abitative sull'intera particella catastale fg.6 n.1198. Il rilascio del permesso

di costruire è subordinato alla previsione e contestuale realizzazione della viabilità di accesso

al lotto dalla Via Zorutti e dotata di adeguato impianto di illuminazione. All'interno del lotto devono

essere ricavati parcheggi di relazione in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio.

I fabbricati realizzati sul lotto dovranno allacciarsi alla pubblica fognatura di via P. Zorutti. 125)

7. Zona B2 in viale della Stazione indicata nelle tavole della zonizzazione con la prescrizione particolare n.18.131)

I locali siti al piano terra dell'edificio, dovranno avere destinazione d'uso diversa da quella residenziale,

individuata tra quelle elencate ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 - Destinazioni d'uso di cui all'art.

14.4. 126)128)

8. Zona B2 in via G.B Donato nella frazione di Villanova dello Judrio indicata nelle tavole della zonizzazione con la prescrizione particolare n. 19.131)

È consentita l'edificazione di massimo n. 2 unità abitative con un ingresso comune per ciascuno dei due lotti individuati.129)

9. Zona B2 in via Giassico nella frazione di Villanova dello Judrio con la prescrizione particolare n. 20.

La porzione dei mappali n. 465 e 493 foglio 9 incluse in zona B2 non attestate direttamente sulla pubblica via, sono edificabili complessivamente per un massimo di n. 2 unità abitative e a condizione che l'accesso carrabile venga realizzato da Via Giassico a peso della pc 465 foglio 9, assegnando come pertinenza del lotto o dei lotti una porzione dei suddetti mappali avente una larghezza non inferiore a ml 6,00.130)

28

10. Mappale 326 foglio 11 – Via Palmarina

Il mappale 236 foglio 11 riclassificato in zona B2 è edificabile a condizione che l'accesso carrabile e allaccio ai sottoservizi avvengano da via Palmarina.129)

58) punto aggiunto dal punto 18. delle Modifiche alle Norme di Attuazione della Relazione Variante 14

59) punto aggiunto a seguito della valutazione sul parere A.S.S. della Relazione Variante 14

76) punto aggiunto dal punto 6.1 delle Modifiche alle Norme di Attuazione - Variante 22

89) articolo modificato dalle Modifiche alle Norme di Attuazione della Relazione Variante 27

90) articolo riformulato dalle Modifiche alle Norme di Attuazione della Relazione Variante 27

91) punto modificato dalle Modifiche alle Norme di Attuazione della Relazione Variante 27

124) punto introdotto con Variante 38

125) punto inserito con Variante 38

126) punto inserito con Variante 38

128) punto modificato con la Variante 41

129) punto inserito con la Variante 43

130) punto inserito con la Variante 43 in sede di superamento riserve regionali.

131) Modifiche introdotte con la var. 44

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA ANTICA 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Antica 6, della superficie commerciale di **82,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un appartamento suddiviso in due piani, a piano terrasi trovano la cucina-soggiorno, due camere e bagno al piano scantinato una cantina/ taverna, un ripostiglio e d una lavanderia accessibile sia tramite una scala interna vhe tramite una porta esternache affaccia sull'area parcheggio accessibile dalla strada tramite l'access carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 700 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Antica, piano: S1-T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Cividale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Cividale.



SERVIZI

municipio  
farmacie



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35Km  
autostrada distante 20 km  
ferrovia distante 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



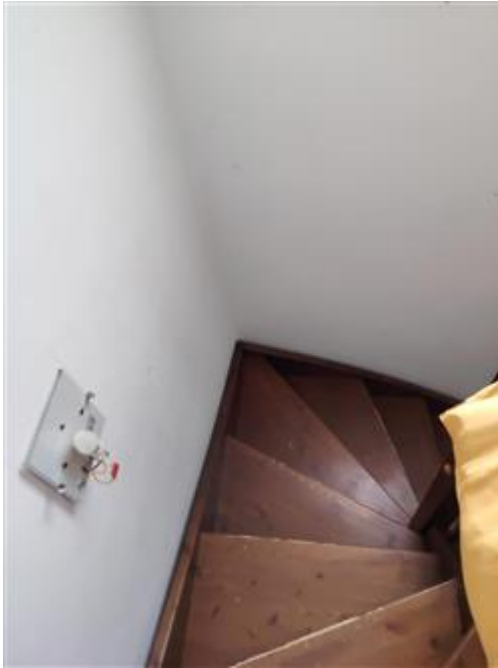
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione non è presente, pertanto, ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* portone semiblindato realizzati in legno  
*infissi interni:* porte tamburate realizzati in legno tamburato  
*scaie:* interne con rivestimento in legno





CONSISTENZA:

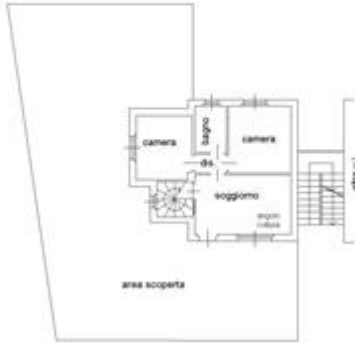
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

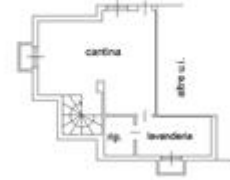
descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	55.00	x	100 %	=	55.00

scantinato	34,67	x	80 %	=	27,74
<b>Totale:</b>	<b>89,67</b>				<b>82,74</b>

PIANTA PIANO TERRA H= 2.55 ml.



PIANTA PIANO scantinato H= 2.40 ml.



**ACCESSORI:**

**altro terreno.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	62,00	x	20 %	=	12,40
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>				<b>12,40</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore

degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,74	x	1.000,00	=	<b>82.740,00</b>
Valore superficie accessori:	12,40	x	1.000,00	=	<b>12.400,00</b>
					<b>95.140,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 95.140,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 95.140,00</b>

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA ANTICA 6

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Antica 6, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
trattasi di autorimessa al piano scantinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 700 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: Via Antica, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Cividale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Cividale.



SERVIZI

municipio  
farmacie



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35Km  
autostrada distante 20 km  
ferrovia distante 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



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

nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

PIANTA PIANO SCANTINATO H= 2.40 ml.



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità

impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 450,00 = **5.850,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.850,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Giovanni Al Natisone, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine e pubblicata

## 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	82,74	12,40	95.140,00	95.140,00
B	box singolo	13,00	0,00	5.850,00	5.850,00
				<b>100.990,00 €</b>	<b>100.990,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile viene ceduto per l'intera quota

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: **€. 100.990,00**

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

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 25.247,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 1.334,83</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 7,67</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.400,00</b>

data 01/10/2025

il tecnico incaricato  
Geometra Ugolina Toma