



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

 Coveg Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arno Marcuzzi

CF: MRCRNAS55R22L483P

con studio in UDINE (UD) VIA CRISPI 47

telefono: 00390432545855

email: arno@studiomarcuzzi.it

PEC: arno.marcuzzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione unifamiliare in linea a TREPPO GRANDE Via Gallerio 2/4, a per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 466 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Gallerio, 2/4 - Piano T-1-2, dati di superficie: totale 200 mq - Totale escluse aree scoperte: 162 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 110, mapp. 108, mapp. 115, mapp.112, strada (via Colloredo).

Trattasi di fabbricato residenziale in linea di testa, sito in via Gallerio n.2/4, accessibile mediante strada sterrata collegata alla viabilità pubblica. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, accessibile tramite botola interna, ed è dotato di ampia area esterna pertinenziale. Al piano terra si trovano l'ingresso, la cucina-pranzo, il soggiorno e il vano scala; dall'ingresso è possibile accedere a un vano sottoscala e al locale centrale termica, quest'ultimo accessibile anche dall'esterno. Al piano primo il disimpegno consente l'accesso a due camere da letto, un bagno e una terrazza. Il piano secondo presenta analoga distribuzione con disimpegno, due camere e un bagno. Nel sottotetto non è stato possibile accedere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica, le scale in graniglia di marmo, mentre ai piani primo e secondo i pavimenti risultano anch'essi in piastrelle di ceramica. I bagni presentano pareti rivestite in piastrelle e sono completi di apparecchi sanitari, uno dotato di doccia e l'altro di vasca. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e muniti di scuretti, anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle reti pubbliche. Sono presenti radiatori in alluminio, tuttavia la caldaia non risulta funzionante e il riscaldamento avviene attualmente mediante stufa a pellet. All'esterno è collocato un serbatoio di GPL. E' inoltre presente un'unità di condizionamento con split installato al piano terra. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in pietrame, con solai in latero-cemento e copertura a due falde con orditura in legno e manto in tegole. Le facciate ovest e sud sono intonacate con malta di calce al grezzo, mentre la facciata est presenta finitura a vista in pietrame. L'immobile si trova complessivamente in condizioni di manutenzione scarse. L'area del mappale 466 risulta di 1.190 mq catastali.

B

Area urbana a TREPPO GRANDE Via Gallerio 2/4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 110 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Via Gallerio, piano: T

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 110 altri subalterni, mapp. 466, strada (via Colloredo).

La predetta area fa parte dell'area esterna e costituisce un unico lotto con il mappale 466.

C

Area urbana a TREPPO GRANDE Via Gallerio 2/4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 110 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo

catastale: Via Gallerio , piano: T

Coerenze: mapp. 110 altri subalterni, mapp. 466, strada (via Colloredo).

La predetta area fa parte dell'area esterna e costituisce un unico lotto con il mappale 466.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	239,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.945,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

E' rispettato il principio di continuita' delle trascrizioni.

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:

Obblighi e servitù derivanti dall'atto di divisione in data 23.06.1995 - artt. 6,7,8 - a rogito Notaio dott.ssa Anna Laura Paoletti di Tarcento, Rep. n. 375/99 - registrato a Udine il 03.07.1995 al n.4238 - Pubblici - ivi trascritto il 28.06.1995 ai nn. 13470 R.G. - 9746 R.P.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 settembre 2012 ai nn. 21625/2954, per la somma di

euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , quale terzo datore d'ipoteca, e *** DATO OSCURATO *** , con sede in *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , quale debitore non datore, a peso delle unità immobiliari distinte nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treppo Grande con il foglio 10, particella 110 subalterni 5 e 6 e particella 466.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 marzo 2024 ai nn.6748/858, per la somma di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , a peso delle unità immobiliari distinte nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treppo Grande con il foglio 10, particella 110 subalterni 5 e 6 e particella 466.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn.9431/7212 in data 11 aprile 2025, a seguito di atto giudiziario del 26 marzo 2025, numero di repertorio 859/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili individuati al Foglio 10 particella 466, Foglio 10 particella 110 sub.5, Foglio 10 particella 110 sub.6 - Comune di Treppo Grande.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

RISULTANZE REGISTRI IMMOBILIARI - PROVENIENZE. Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Udine-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le realtà pignorate risultano essere state oggetto dei seguenti trasferimenti:

- giusta atto di compravendita a rogito dottor Pierluigi Comelli, Notaio in Udine, di data 30 maggio 1996 repertorio n.21155, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 giugno 1996 ai nn. 11178/8191, registrato a Udine il 18/08/1996 al n.3740 - serie 1 - pubblici, *** DATO OSCURATO *** ha acquistato quanto in oggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Precedentemente al 30/05/1996 - proprietà di *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 e proprietà di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI rilasciato in 28.08.1975 dal Comune di Treppo Grande per la sistemazione interna del fabbricato ad uso abitazione - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Concessione ad eseguire attività edilizia n.27-1996 (prat.edilizia n.C0096021) rilasciata dal Comune di Treppo Grande in data 27.11.1996 per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione - intestata a *** DATO OSCURATO ***

Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n.24-1996 rilasciata dal Comune di Treppo Grande in data 27.11.1996, per installazione di serbatoio GPL - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n.15-1997 (Prat.Edilizia n.A0096027 - prot. n.3721) rilasciata dal Comune di Treppo Grande in data 01.04.1997 per lavori di realizzazione di recintazione e passo carraio - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

D.I.A. in variante a Concessione Edilizia n.27 (Prat. Edilizia n. C0096021) del 27.11.1996 per lavori realizzati in corso d'opera così come previsto dall'art.77 della L.R. 52/91, presentata in data 31.12.1999 al n.6569 di protocollo - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Variante ad Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n.15-1997 del 01.04.1997 (Prat.Edilizia n.A0096027 - prot. n.3721) per lavori realizzati in corso d'opera - art.77 della L.R. 52/91, presentata in data 05.04.2000 al n.1664 di protocollo per lavori di realizzazione di recintazione e passo carraio - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Dichiarazione fine lavori ai fini del rilascio dell'abitabilità depositata al protocollo n.1840 del 14.04.2000, relativamente alla concessione edilizia n.27-1996 e successiva D.I.A. in variante n.6569 del 31.12.1999 - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Dichiarazione Abitabilità prot.3004 del 17.06.2021 rilasciata dal Comune di Treppo Grande - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera asseverata prot. 1730 del 06.04.2021 per chiusura n.2 finestre nel vano cucina-pranzo e soggiorno. Successiva **comunicazione di fine lavori prot. 1920 del 15.04.2021** - intestata a *** DATO OSCURATO ***

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera asseverata prot. 3291 del 05.07.2022 per costruzione di una casetta in legno ad uso deposito (alla data del sopralluogo non risulta non realizzata) - intestata a *** DATO OSCURATO *** .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Immobile Fg. 10 particella 466 (solo fabbricato): Piano Regolatore Generale Comunale - Comune di Treppo Grande - Zona B0 (ambiti di interesse storico) - costituita dagli edifici e dalle relative aree di pertinenza appartenenti al tessuto storico rurale del quale si intendono conservare i caratteri, nella consapevolezza degli effetti conseguenti alla ricostruzione post sisma su materiali costruttivi, aperture e strutture, che ha portato a modifiche dei caratteri architettonici edilizi, pur nel rispetto dei principi insediativi.

- Immobile Fg. 10 particella 466 (solo area pertinenziale), particella 110 sub. 5-6: Piano Regolatore Generale Comunale - Comune di Treppo Grande - Zona E4.4 (braide, orti e giardini) La zona E4.4 è costituita dalle pertinenze a orto familiare, cortile, giardino o parco privato, funzionalmente connesse con le zone B0 e A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TREPPO GRANDE VIA GALLERIO 2/4

ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione unifamiliare in linea a TREPPO GRANDE Via Gallerio 2/4, a per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 466 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Gallerio, 2/4 - Piano T-1-2, dati di superficie: totale 200 mq - Totale escluse aree scoperte: 162 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 110, mapp. 108, mapp. 115, mapp.112, strada (via Colloredo).

Trattasi di fabbricato residenziale in linea di testa, sito in via Gallerio n.2/4, accessibile mediante strada sterrata collegata alla viabilità pubblica. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, accessibile tramite botola interna, ed è dotato di ampia area esterna pertinenziale. Al piano terra si trovano l'ingresso, la cucina-pranzo, il soggiorno e il vano scala; dall'ingresso è possibile accedere a un vano sottoscala e al locale centrale termica, quest'ultimo accessibile anche dall'esterno. Al piano primo il disimpegno consente l'accesso a due camere da letto, un bagno e una terrazza. Il piano secondo presenta analoga distribuzione con disimpegno, due camere e un bagno. Nel sottotetto non è stato possibile accedere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica, le scale in graniglia di marmo, mentre ai piani primo e secondo i pavimenti risultano anch'essi in piastrelle di ceramica. I bagni presentano pareti rivestite in piastrelle e sono completi di apparecchi sanitari, uno dotato di doccia e l'altro di vasca. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e muniti di scuretti, anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle reti pubbliche. Sono presenti radiatori in alluminio, tuttavia la caldaia non risulta funzionante e il riscaldamento avviene attualmente mediante stufa a pellet. All'esterno è collocato un serbatoio di GPL. E' inoltre presente un'unità di condizionamento con split installato al piano terra. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in pietrame, con solai in latero-cemento e copertura a due falde con orditura in legno e manto in tegole. Le facciate ovest e sud sono intonacate con malta di calce al grezzo, mentre la facciata est presenta finitura a vista in pietrame. L'immobile si trova complessivamente in

condizioni di manutenzione scarse. L'area del mappale 466 risulta di 1.190 mq catastali.



Vista esterna frontale fabbricato



Vista esterna frontale fabbricato



Area esterna pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto da Google Maps



Estratto di mappa catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Cucina-pranzo



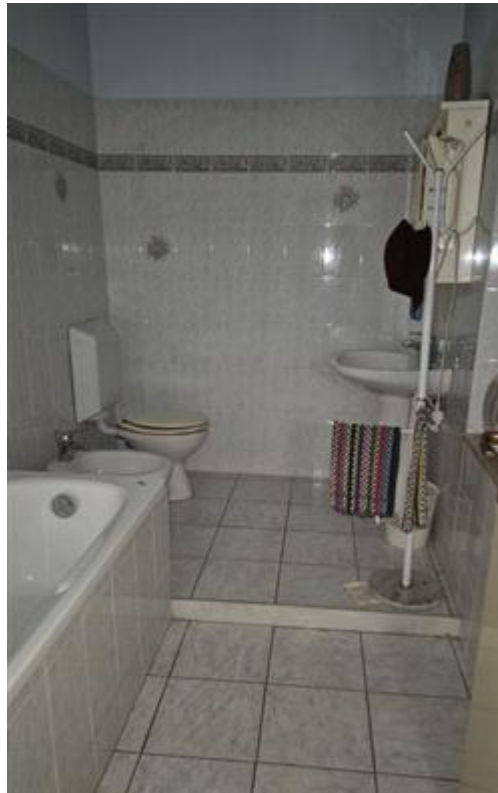
Camera grande 1° piano



Camera grande 2° piano



Bagno 1° piano



Bagno 2° piano

CONSISTENZA:

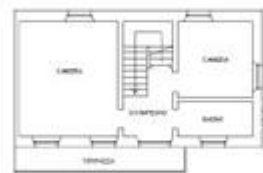
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (piano terra, piano primo e piano secondo)	155,39	x	100 %	=	155,39
Terrazza piano primo	5,74	x	30 %	=	1,72
Vano centrale termica	5,78	x	50 %	=	2,89
Area di pertinenza	160,00	x	10 %	=	16,00
Area di pertinenza	1.030,00	x	2 %	=	20,60
Totale:	1.356,91				196,60

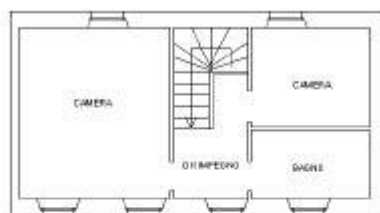


Planimetria catastale piano terra



PIANO PRIMO
H= 2,70 m

Planimetria catastale piano primo



PIANO SECONDO
H= 2,60 m

Planimetria catastale piano secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale è quello di determinare il più probabile valore commerciale dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta. La stima viene eseguita tenendo presente i valori venali e commerciali praticati in loco ed in questi ultimi tempi per immobili posti in condizioni simili a quelli in esame, tenendo conto della loro ubicazione, natura, consistenza, stato e grado attuali, manutenzione e conservazione, delle servitù attive e passive nonché di ogni altro fattore influente sulla stima. Ciò premesso si adotta un metodo di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato. Si è fatto riferimento ai valori rilevabili dai siti web dedicati al settore immobiliare (quotazioni ed annunci immobiliari) provvedendo altresì alla raccolta di ogni utile informazione sul mercato locale; il sottoscritto dichiara inoltre di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto, sostanze chimiche) nel fabbricato oggetto di stima e nell'area circostante; di non aver eseguito specifici rilievi celerimetrici per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.; di aver effettuato solo controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico del Comune di Treppo Grande, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - OMI (ADE) - annunci immobiliare in rete.

BORSINO FIAIP 2025 - Buono stato-abitabile

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

OMI - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre anno 2025 Abitazioni civili (stato conservativo normale)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Per il calcolo del valore dell'area scoperta di competenza si è provveduto a computare la superficie al 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, al 2% per la quota eccedente.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerato che l'immobile oggetto di stima necessiterebbe di ristrutturazione, si assume un valore di € 500,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	196,60	x	500,00	=	98.300,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.300,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.300,00
---	---------------------

BENI IN TREPPO GRANDE VIA GALLERIO 2/4

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

Area urbana a TREPPO GRANDE Via Gallerio 2/4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 110 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Via Gallerio, piano: T

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 110 altri subalterni, mapp. 466, strada (via Colloredo).

La predetta area fa parte dell'area esterna e costituisce un unico lotto con il mappale 466.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto da Google Maps



Estratto di mappa catastale

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
Area urbana foglio 10 mapp. 110 sub.5	25,00	x 100 %	= 25,00
Totale:	25,00		25,00



Planimetria catastale area urbana sub.5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale è quello di determinare il più probabile valore commerciale dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta. La stima viene eseguita tenendo presente i valori venali e commerciali praticati in loco ed in questi ultimi tempi per immobili posti in condizioni simili a quelli in esame, tenendo conto della loro ubicazione, natura, consistenza, stato e grado attuali, manutenzione e conservazione, delle servitù attive e passive nonché di ogni altro fattore influente sulla stima. Ciò premesso si adotta un metodo di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato. Si è fatto riferimento ai valori rilevabili dai siti web dedicati al settore immobiliare (quotazioni ed annunci immobiliari) provvedendo altresì alla raccolta di ogni utile informazione sul mercato locale; il sottoscritto dichiara inoltre di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto , sostanze chimiche) nel fabbricato oggetto di stima e nell'area circostante; di non aver eseguito specifici rilievi celerimetrici per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i; distanze dai confini, etc.; di aver effettuato solo controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico del Comune di Treppo Grande, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - OMI (ADE) - annunci immobiliare in rete.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 15,00 = 375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 375,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 375,00

BENI IN TREPPO GRANDE VIA GALLERIO 2/4

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

Area urbana a TREPPO GRANDE Via Gallerio 2/4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 110.sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Via Gallerio , piano: T

Coerenze: mapp. 110 altri subalterni, mapp. 466, strada (via Colloredo).

La predetta area fa parte dell'area esterna e costituisce un unico lotto con il mappale 466.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto da Google Maps



Estratto di mappa catastale

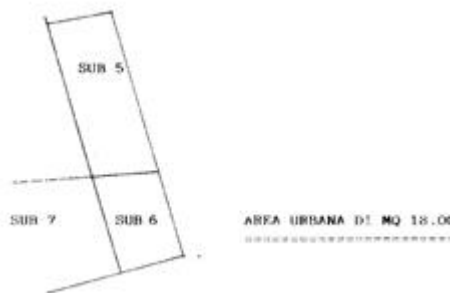
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Area urbana foglio 10 mapp.110 sub.6	18,00	x 100 %	= 18,00
Totale:	18,00		18,00



Planimetria catastale area urbana sub.6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 15,00 = **270,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 270,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 270,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Abitazione unifamiliare in linea	196,60	0,00	98.300,00	98.300,00
B	Area urbana	25,00	0,00	375,00	375,00
C	Area urbana	18,00	0,00	270,00	270,00
				98.945,00 €	98.945,00 €

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: **€. 98.945,00**

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: **€. 24.736,25**

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:

€. 208,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 74.000,00

data 08/11/2025

il tecnico incaricato
Arno Marcuzzi

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