



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via Dante Alighieri,2

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa singola a BUIA Via Liberazione 26, frazione Avilla, della superficie commerciale di 222,46 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Buja (UD), Via Liberazione n. 26, in contesto residenziale consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione abitativa. L'edificio principale si sviluppa su tre livelli fuori terra – piano terra, piano primo e piano secondo ad uso soffitta/sottotetto – ed è dotato di area di pertinenza delimitata e parzialmente recintata. L'accesso all'area avviene sia pedonalmente sia mediante passo carraio; tuttavia, non è stata riscontrata in loco la presenza del prescritto cartello autorizzativo di passo carrabile e, dagli atti consultati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risulta depositato alcun provvedimento di autorizzazione relativo al suddetto passo carraio.

L'accesso al compendio non avviene direttamente dalla pubblica via, bensì tramite il passaggio su fondi di proprietà di terzi, esercitando di fatto una servitù di passaggio. Dall'esame delle visure ipotecarie e catastali non è stata rinvenuta alcuna formale trascrizione attestante l'esistenza di un titolo costitutivo della predetta servitù, che risulta pertanto allo stato esercitata di fatto. Il medesimo tracciato di accesso risulta inoltre utilizzato anche da altri frontisti, proprietari di fondi limitrofi, che vi esercitano il loro accesso alle rispettive proprietà. (si evidenzia la via di accesso citata)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 746 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 197 mq, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERAZIONE n. 26 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2023 Pratica n. UD0052819 .

Coerenze: Il mappale 746 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 734; 736; 737; 738;; 739; 747; 748; 749; 745; 1565.

Il mappale n.746 iscritto al catasto terreni del foglio 15 in Comune di BuJa è censito quale ente urbano di mq.390.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,46 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:	€. 165.345,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.008,75
Data di conclusione della relazione:	11/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 19.11.2025 alla presenza di personale della Coveg, l'immobile risultava libero e non occupato da nessuno, si segnala che secondo la documentazione reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Buja in data 04.07.2025, la residenza di *** DATO è presso l'immobile oggetto della presente procedura.

Relativamente all'immobile sottodescritto non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 01.07.2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 01 novembre 2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

Abitazione. Sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta trascritto il diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti non è emersa - la trascrizione di fondo patrimoniale.

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**, stipulata il 16/12/2021 a firma di Notaio G. Distefano - Pordenone ai nn. rep.6929/6455 di repertorio, iscritta il 23/12/2021 a RR.II. Udine ai nn. R.P.5158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: euro 105.000,00.

Importo capitale: euro 60.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/01/2022 a firma di Notaio G. Distefano - Pordenone ai nn.

rep.7078/6591 di repertorio, iscritta il 16/02/2022 a RR.II. Udine ai nn. R.P.548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: euro 122.500,00.

Importo capitale: euro 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/05/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1721 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a RR.II. Udine ai nn. R.P.10605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale.

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- **L'accesso al compendio non avviene direttamente dalla pubblica via, bensì tramite il passaggio su fondi di proprietà di terzi, esercitando di fatto una servitù di passaggio. Dall'esame delle visure ipotecarie e catastali non è stata rinvenuta alcuna formale trascrizione attestante l'esistenza di un titolo costitutivo della predetta servitù, che risulta pertanto allo stato esercitata di fatto. Il medesimo tracciato di accesso risulta inoltre utilizzato anche da altri frontisti, proprietari di fondi limitrofi, che vi esercitano il loro accesso alle rispettive proprietà.**
- **Dati metrici:** Tutte le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o da quelli depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e non da rilievo strumentale in sito.
- Le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono state calcolate mediante la misurazione delle planimetrie catastali e/o degli elaborati grafici depositati e autorizzati. Si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative, in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura.
- I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI EN 15733 (già UNI 10750) ed, in alcuni casi, quelli ritenuti idonei.
- Si precisa che, per gli immobili in oggetto, non sono state eseguite verifiche statiche, né verifiche sul funzionamento o sulla conformità degli impianti. Non sono

state inoltre eseguite ricerche finalizzate all'accertamento della presenza di sostanze nocive (es. amianto o altri materiali considerati pericolosi dalla legislazione vigente).

- Con riferimento ad eventuali opere abusive, se riscontrate, non sono state effettuate verifiche statiche; pertanto la scrivente CTU non potrà essere ritenuta responsabile qualora la sanatoria o il condono non risultassero procedibili per carenze strutturali o statiche.
- Si precisa che non sono state eseguite visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, volte all'accertamento dell'esistenza di eventuali servitù, pesi o altri gravami sui beni oggetto di stima, ad eccezione di quelli già riportati con indicazione degli estremi identificativi al punto [6] della presente relazione.
- Si precisa inoltre che tutti i beni mobili, fissi o non, le attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificatamente indicato in perizia non costituiscono oggetto della presente valutazione.
- Gli allegati (figure di mappa, planimetrie, fotografie e grafici dimostrativi) allegati alla presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala di riduzione grafica esatta, poiché utilizzati esclusivamente allo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione da parte del lettore.
- Per quanto riguarda le detrazioni applicate, queste sono state effettuate su base presuntiva e non consuntiva, poiché derivano dalle seguenti considerazioni: le spese relative agli oneri professionali saranno soggette alla discrezionalità del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile; inoltre, le spese correlate ad abusi edilizi (costo del titolo in sanatoria e oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione) saranno subordinate non solo alla normativa vigente al momento dell'assegnazione, ma anche alle scelte del futuro acquirente. Pertanto, le detrazioni effettuate dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto ad accertare gli importi indicati, eventualmente avvalendosi di un tecnico di fiducia. Su tali costi non sono stati considerati oneri fiscali (IVA, Casse professionali, ecc.).
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale e nelle relative integrazioni sono da ritenersi vincolanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile. Pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto.
- Nel caso in cui le parti venissero a conoscenza di fatti non indicati nella presente relazione, sono tenute ad avvisare la scrivente entro 15 giorni dal ricevimento dell'elaborato, in quanto la versione dei fatti qui riportata è redatta al meglio delle conoscenze disponibili, basandosi su ricerche dirette e su informazioni fornite dalle parti interessate.
- Si precisa altresì che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini di legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

Avvertenza finale: Con riferimento al paragrafo “Valore di vendita giudiziaria – Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente”, la scrivente CTU non si esprime, rinviando alla Cancelleria o all'Ufficio competente ogni indicazione in merito. Si precisa pertanto che quanto eventualmente riportato con valore “zero” o “nessuno” non dovrà

essere tenuto in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonchè dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/2021 a firma di Notaio G. Distefano - Pordenone ai nn. rep.6928 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a RR.II. Udine ai nn. R.P.26631

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 14/03/2011), con atto stipulato il 20/03/1993 a firma di Notaio A. Frattasio - Udine ai nn. rep.82608 di repertorio, trascritto il 14/04/1993 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 5583.

Si precisa che : la riunione di usufrutto si è verificata a seguito della morte della signora

*** DATO OSCURATO *** in data 01.10.2011.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di Dichiarazione di successione in morte di *** DATO OSCURATO e riunione di usufrutto in morte di *** DATO OSCURATO (dal 14/03/2011 fino al 16/12/2021), con atto stipulato il 14/03/2011, registrato il 25/08/2011 a U.R. Gemona del Friuli ai nn. 366 vol.9990/11, trascritto il 19/09/2011 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 17560.

Si precisa che : 1) la riunione di usufrutto si è verificata a seguito della morte della signora *** DATO OSCURATO *** in data 01.10.2011. 2) Accettazione tacita delle eredi trascritta presso i RR.II di Udine in data 23.12.2021 R.P. n.26630 . 3) la signora *** DATO OSCURATO *** coniuge del decius ha rinunciato all'eredità con atto rep.750 del Notaio F. Vinale (Sedegliano) registrato a Udine il 10.06.2011 n.8677 atti telematici.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Riguardo L'elenco delle autorizzazioni edilizie si riporta integralmente quanto riportato nel certificato di commerciabilità rilasciato dall'Ufficio tecnico di Buja ordano in data 29.07.2025 Protocollo 08676 :

Trattandosi di costruzione realizzate "anteriormente al 1° settembre 1967" (data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha esteso all'attività edificatoria intrapresa in qualsiasi parte del territorio comunale l'obbligo della preventiva licenza di costruzione che, secondo il testo originario dell'art.31, co. 1, Legge 17 agosto 1942, n.1150, sussisteva solo per l'esecuzione di nuove costruzioni o di ampliamenti o modifiche a quelle esistenti "nei centri abitati" o nelle zone di espansione del P.R.G.) il fabbricato ad uso residenziale viene riconosciuto come legittimo.

- L'immobile in argomento, in quanto esistente, è stato oggetto di accertamento al fine di determinare le necessarie opere di riparazione a seguito degli eventi sismici del maggio 1976 (verbale n.19/122).

- In data 17/04/1981 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.79/663 per l'adeguamento antisismico del fabbricato ad uso residenziale e dell'annesso rustico (intervento pubblico art.6 comma 2. lett. a) della L.R. 30/1977);
- In data 23/11/1985 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.85/389 per la sanatoria (dal 17/04/1984 al 23/11/1985 alla C.E. n.79/663 del 17/04/1981);
- In data 06/01/1986 sono stati ultimati i lavori iniziati in data 04/08/1981;
- In data 17/03/1987 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità N.85/389 per il fabbricato ad uso residenziale individuato catastalmente al NCEU Foglio 15 mappale 746 sub.1;
- In data 08/10/2021 al prot. n.10916 è stata depositata la Comunicazione di Inizio Lavori attività edilizia libera Asseverata n.2021/160 per lavori già eseguiti ed ultimati in data 01/01/1980 equivalente a istanza di riduzione a conformità dell'intervento di parziale demolizione del fabbricato accessorio e variazione distribuzione interna la fabbricato residenziale; In data 29/10/2021 al prot. n.11906 è stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità;
- In data 21/04/2022 al prot. n.04319 è stata depositata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2022/083 per l'intervento di risanamento conservativo del fabbricato residenziale; In data 06/04/2023 sono stati ultimati i lavori iniziati in data 21/04/2022; In data 13/04/2023 al prot. n.04127 è stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità (Domanda unica SUE n.293932;
- NON sono state individuate altre pratiche relative a interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sulle unità immobiliari ricadenti catastalmente sul Foglio 15 mappale 746 e depositate presso i nostri uffici;
- Per le unità immobiliari individuate al Foglio 15 mappale 746 NON sono in corso e NON sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica; Ai sensi e per gli effetti degli artt. 40 e 41 della L. 47/1985, dalle informazioni in possesso di questo ufficio e per quanto di competenza della scivente Amministrazione, NON esistono convenzioni, vincoli, oneri o gravami e quant'altro gravanti sulle unità immobiliari individuate al Foglio 15 mappale 746.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A - di caratterizzazione .
La zona di PRGC soprariportata è stata desunta dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 29.07.2025 prot. n. 08676 che si allega al presente elaborato peritale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: due manufatti privi di autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione totale dei manufatti (box metallico e box in pannelli) e smaltimento dei materiali di risulta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento dei manufatti .: €1.500,00



Box in pannelli , staccato dal fabbricato di abitazione.



Box in lamiera a ridosso del fabbricato di abitazione.



Box in lamiera a ridosso del fabbricato di abitazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUIA VIA LIBERAZIONE 26, FRAZIONE AVILLA

CASA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Casa singola a BUIA Via Liberazione 26, frazione Avilla, della superficie commerciale di **222,46** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Buja (UD), Via Liberazione n. 26, in contesto residenziale consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione abitativa. L'edificio principale si sviluppa su tre livelli fuori terra – piano terra, piano primo e piano secondo ad uso soffitta/sottotetto – ed è dotato di area di pertinenza delimitata e parzialmente recintata. L'accesso all'area avviene sia pedonalmente sia mediante passo carraio; tuttavia, non è stata riscontrata in loco la presenza del prescritto cartello autorizzativo di passo carrabile e, dagli atti consultati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risulta depositato alcun provvedimento di autorizzazione relativo al suddetto passo carraio.

L'accesso al compendio non avviene direttamente dalla pubblica via, bensì tramite il passaggio su fondi di proprietà di terzi, esercitando di fatto una servitù di passaggio. Dall'esame delle visure ipotecarie e catastali non è stata rinvenuta alcuna formale trascrizione attestante l'esistenza di un titolo costitutivo della predetta servitù, che risulta pertanto allo stato esercitata di fatto. Il medesimo tracciato di accesso risulta inoltre utilizzato anche da altri frontisti, proprietari di fondi limitrofi, che vi esercitano il loro accesso alle rispettive proprietà. (si evidenzia la via di accesso citata)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1°-2°. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 746 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 197 mq, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERAZIONE n. 26 , piano: Piano T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2023 Pratica n. UD0052819 .

Coerenze: Il mappale 746 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 734; 736; 737; 738;; 739; 747; 748; 749; 745; 1565.

Il mappale n.746 iscritto al catasto terreni del foglio 15 in Comune di BuJa è censito quale ente urbano di mq.390.



Indicazione della via di accesso.



Prospetto principale.



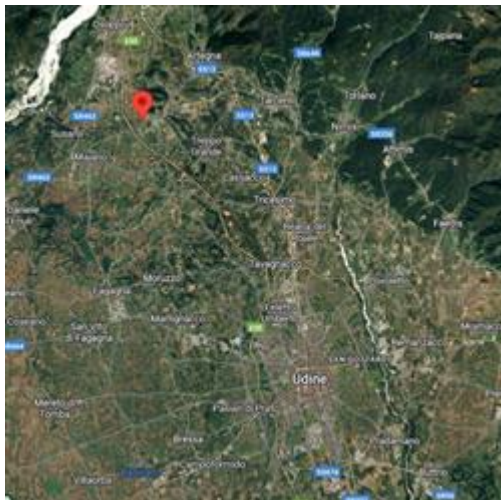
Accessorio staccato dal fabbricato principale.



Manufatti da rimuovere.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Localizzazione.



Localizzazione.



Vista zenitale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di casa e corte, quest'ultima si sviluppa davanti il prospetto principale allungandosi poi verso ovest ed è in parte sistemata a giardino ed in parte lasciata a fondo naturale. Nella corte è inoltre presente un fabbricato accessorio isolato, destinato a deposito/ricovero attrezzi, realizzato in muratura semplice con copertura piana, privo di finiture interne e utilizzato unicamente quale locale di servizio. L'edificio principale si sviluppa su tre livelli fuori terra, con a zona giorno al piano terra, zona notte al primo e sottotetto. Il piano terra è articolato in un ampio ambiente soggiorno/pranzo con angolo cucina a vista. Dallo stesso locale si accede al vano scala interno che consente l'accesso ai piani superiori e sempre al piano terra troviamo un disimpegno un servizio igienico e una camera nella quale vi sono evidenti segni di infiltrazioni e scrostamenti di pitture. Il vano scala è dotato di piccolo sottoscala e sale al primo piano dove troviamo la zona notte con corridoio, bagno, ripostiglio e camera oltre ad un terrazzo esterno; salendo ancora si giunge al sottotetto tutto allo stato grezzo che si divide in tre grandi stanze tutte comunicanti; nel sottotetto è stata collocata la caldaia che permette l'uso del riscaldamento nell'intero fabbricato. Le finiture del piano terra e primo, risultano recenti e di buon livello: la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato effetto legno a doghe, posato in continuità in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate e tinteggiate con finiture di colore chiaro; i soffitti sono piani e tinteggiati. L'illuminazione naturale è garantita dalle aperture finestrate e da porte-finestre dotate di serramenti in PVC con vetrocamera e tapparelle avvolgibili esterne. La copertura è costituita da tetto in struttura lignea a vista, composta da travi principali, arcarecci e tavolato in laterizio, con manto esterno in coppi. All'interno del sottotetto è collocato il locale tecnico impiantistico, nel quale risulta installata la caldaia murale a gas per il servizio di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, unitamente ai collettori di distribuzione che alimentano i circuiti di riscaldamento destinati ai piani abitativi. L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura di laterizio tradizionale. I solai risultano in laterocemento, mentre la copertura è sostenuta da struttura lignea con manto in laterizio. Lo sporto di gronda presenta travatura in legno a vista con perlinato. Le facciate esterne risultano rifinite ad intonaco civile tinteggiato e si presentano generalmente in condizioni di conservazione discrete, sebbene lungo gli aggetti di copertura siano visibili fenomeni di degrado delle parti lignee. Le porte interne risultano tamburate, di colore chiaro. L'immobile risulta dotato dei consueti impianti di tipo civile: impianto elettrico realizzato sottotraccia con apparecchiature civili di recente installazione; impianto idrico-sanitario a servizio di cucina e servizi igienici; impianto di riscaldamento autonomo con generatore murale a gas ubicato in soffitta. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano spenti e non funzionanti, in quanto l'immobile non risultava abitato; pertanto l'esame condotto è stato di natura esclusivamente visiva, senza effettuazione di prove o test di funzionamento degli stessi. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate evidenti tracce di infiltrazione meteorica, localizzate: sul soffitto di un locale posto al piano terra, con presenza di aloni diffusi; sul tavolato e sulle travature lignee del sottotetto, in corrispondenza di taluni punti dello sporto di gronda; lungo alcune porzioni delle gronde e dei canali di raccolta delle acque meteoriche. Riguardo lo stato manutentivo e giudizio conclusivo è possibile affermare che le parti interne dell'abitazione, oggetto di recente ristrutturazione o ammodernamento, presentano nel complesso buone condizioni di conservazione, con finiture moderne e ambienti pienamente fruibili dal punto di vista abitativo. Diversamente, la copertura dell'edificio e le relative strutture lignee evidenziano condizioni di manutenzione carente, con probabili necessità di interventi di ripristino al fine di eliminare definitivamente i fenomeni infiltrativi già manifestatisi e di prevenire potenziali deterioramenti strutturali nel tempo. Nel complesso l'immobile si presenta in stato di conservazione da discreto a buono per quanto concerne la parte abitativa, mentre risulta necessario programmare interventi manutentivi straordinari sulla copertura e sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche per ripristinare condizioni ottimali di conservazione generale, oltre a provvedere alla sistemazione dell'area esterna tenendo conto della necessità di liberare i due manufatti box ad oggi cadenti e fatiscenti e non autorizzati.



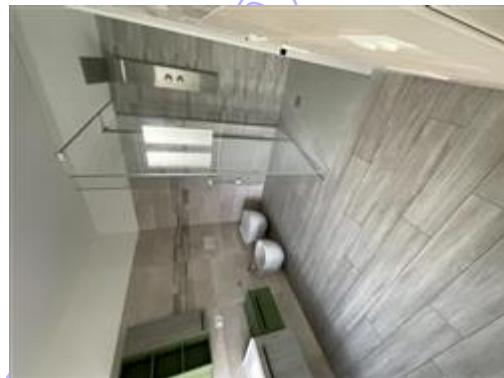
Piano Terra - cucina pranzo.



Piano Terra - bagno



Piano Terra - camera.



Piano primo - Bagno.



Piano primo - stanza.



Piano sottotetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	19,14	x	50 %	=	9,57
Abitazione al piano terra e primo	158,51	x	100 %	=	158,51
Soffitta	79,25	x	50 %	=	39,63
Corte scoperta	295,00	x	5 %	=	14,75

Totale:	551,90	222,46
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato residenziale del Comune di Buja, situato nell'area pedemontana del Friuli a nord di Udine, presenta caratteristiche di scarsa dinamicità, con una domanda abitativa contenuta e un'offerta costituita prevalentemente da fabbricati di modesta entità, spesso datati e con livello manutentivo medio-basso.

Le transazioni risultano poco frequenti e i tempi di vendita lunghi, con margini di trattativa generalmente elevati.

Riferimenti di valore:

OMI (abitazioni in condizioni economiche): € 630 – 860 /m²

Borsino Immobiliare (immobili eterogenei, da aggiornare o ristrutturare): € 400 – 600 /m²

Il contesto prevalentemente residenziale e pedemontano, unito alla modesta domanda locale e alla vetustà del patrimonio edilizio, comporta una limitata commerciabilità e una bassa prospettiva di rivalutazione nel medio periodo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 222,46 x 750,00 = **166.845,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 166.845,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 166.845,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene 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, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di BUJA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa singola	222,46	0,00	166.845,00	166.845,00
				166.845,00 €	166.845,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà degli esecutati e trattandosi di un unico lotto, ovvero di unico immobile ad uso di residenza con area di pertinenza, non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.345,00**

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: **€. 41.336,25**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.008,75**

data 11/12/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Martini