



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

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 60/2025

# LOTTO 1

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

**A** **Appartamento e aree scoperte ad uso giardino.** a BORDANO Via Roma 52, della superficie commerciale di **92,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato nel Comune di Bordano, in via Roma n. 52, in un contesto residenziale caratterizzato da edifici di tipo uni e plurifamiliare. L'unità abitativa è posta al piano terra, con un ulteriore vano situato al primo piano. L'accesso avviene da un vialetto di proprietà che insiste sul mappale 1388, appartenente all'esecutato, sul quale viene esercitata una servitù di fatto a favore dell'altra unità abitativa (sub. 2), servitù non disciplinata negli atti consultati. Si presume, inoltre, che possano esistere altri accessi e che venga esercitata una servitù di passaggio anche da parte delle abitazioni confinanti, ma di ciò non è stato possibile reperire alcuna documentazione agli atti. Vi sono inoltre le pertinenze esterne, costituite da spazi comuni e da aree in parte pavimentate e in parte sistemate a giardino che si sviluppano in continuità con il fabbricato principale e rientrano nel medesimo contesto d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 781 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3°, consistenza 4,5 vani, rendita 183,60 Euro, indirizzo catastale: via Roma 52 , piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/12/1991 (n. 9071/1991)  
Coerenze: il mappale 781 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1284, 1383, 1388, 1387, 780. Il mappale 781 in Comune di Bordano foglio 8 è censito quale ente urbano di mq.115,00 .  
UTILITA' COMUNI : Foglio: 8 Particella: 781 Sub.: 3 B.C.N.C. ai sub.1 e 2.
- foglio 8 particella 1388 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 75 mq, indirizzo catastale: VIA ROMA n. SN , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n. UD0204945  
Coerenze: il mappale 1388 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1383, 1385, 1389,1287, la via Roma e la p.c.1387.
- foglio 8 particella 1389 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Roma sn, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n. UD0204960.  
Coerenze: il mappale 1389 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1385, 1390,1287, 1388.
- foglio 8 particella 1287 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Roma 46, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2024 Pratica n. UD0060533  
Coerenze: il mappale 1287 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1388, 1390 e la via Roma.
- foglio 8 particella 1390 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Roma n.46, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2024 Pratica n. UD0060781

Coerenze: il mappale 1390 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1389, 1385, 784, 1380, la via Roma e pp.cc. 1287, 1388.

L'intero edificio sviluppa : 3 piano, : 3 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1983.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.881,25
Data di conclusione della relazione:	20/10/2025

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

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

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 01.10.2025 alla presenza di personale della Coveg , l'immobile risultava occupato dall'esecutato. Lo stesso risiede con la propria famiglia presso l'immobile oggetto di 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 16 ottobre 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 aggiornamento - 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** attiva, stipulata il 15/03/2013 a firma di Notaio F.Chiovari ai nn. rep.11625/4715 di repertorio, iscritta il 11/04/2013 a RR.II. Udine ai nn. R.P. n.1037, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.108.000,00.

Importo capitale: €.60.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese

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

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. rep.871 di repertorio, trascritta il 02/04/2025 a RR.II. Udine ai nn. R.P. n. 6465, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>400/1000</b>

### Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di immobile condominiale, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza in merito alle parti comuni, precisando che l'unità immobiliare in oggetto partecipa alla comproprietà delle parti comuni e dei servizi condominiali nella misura di 400/1000 (quattrocento millesimi), così come si evince dal titolo .

Dalle ricerche effettuate non è stato tuttavia rinvenuto alcun atto costitutivo di condominio con relative tabelle riferite a tutte le quote di comproprietà.

- Tale diritto di comproprietà è riconosciuto ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, che disciplinano la comunione delle parti dell'edificio necessarie all'uso comune e dei beni destinati a servizi o utilità comuni.
- Le parti comuni risultano identificate catastalmente al foglio 8, mappale 781, subalterno 3, classificate come bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subalterni 1 e 2.
- Le stesse comprendono, secondo la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, le seguenti componenti: ingresso; corridoio; vano scale; cella termica; corte comune, antistante e nel retro dell'abitazione. Il tutto come si evince dall'elaborato planimetrico allegato.
- Si precisa inoltre che non risulta attualmente nominato alcun amministratore condominiale.

TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.

- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati

calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o 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 questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- Si precisa che non sono state effettuate 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 che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.
- Si precisa, altresì, che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini previsti dalla legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

**SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che**

**quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.**

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

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonché 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, in forza di Atto di compravendita (dal 15/03/2013), con atto stipulato il 15/03/2013 a firma di Notaio F.Chiovari - Udine ai nn. rep.n.11624/4714 di repertorio, trascritto il 11/04/2013 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 5949

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di Atto di donazione e divisione ( fino al 04/04/2006), con atto stipulato il 07/11/1981 a firma di Notaio G.Caminitti - Gemona del Friuli ai nn. rep.45062 di repertorio, trascritto il 02/12/1981 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 21468

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di Atto di donazione e divisione ( fino al 15/03/2013), con atto stipulato il 07/11/1981 a firma di Notaio G.Caminitti - Gemona del Friuli ai nn. rep.45062 di repertorio, trascritto il 02/12/1981 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 21468

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di Successione in morte di \*\*\* DATO (dal 04/04/2006 fino al 15/03/2013), registrato il 27/07/2006 a Ufficio del Registro di Udine ai nn. 28/548, trascritto il 30/09/2006 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 20626.

Atto di Accettazione Tacita di Eredità Notaio F.Chiovari dd.15.03.2013 rep.11624/4714 Trascritto presso RR.II di Udine in data 11.04.2013 n.R.P. 5948.

## **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 Bordano in data 30.07.2025 Protocollo 4635-A del 01.07.2025:**

- CHE l'unità immobiliare ad uso residenziale censita al Foglio 8 Particella 781 Sub. I, è stata realizzata a seguito del rilascio della Concessione per la esecuzione di opere n. 39/1981 Prot. n. 479411739 del 30.10.1981 avente ad oggetto la "Ricostruzione ai sensi della L.R. 63/77 di un fabbricato ad uso civile abitazione con n. 2 alloggi", dichiarata abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n. 5/83 bis Prot. n. 2651 dell'2.05.1983;
- CHE in data 24.08.1983 è stata rilasciata la Concessione per la esecuzione di opere n. 50/1983 Prot. 4399 avente ad oggetto la "Costruzione muro di cinta e di sostegno" sugli appezzamenti di terreno censiti in Mappa al Foglio 8 Mappa/i 781, 782/p, 1284, 1287;
- CHE gli immobili distinti in Mappa del Comune di Bordano al Foglio 8 Particelle 1287, 1388, 1389, 1390 risultano censiti al Catasto Fabbricati in Categoria Fil (Area Urbana);
- CHE per quanto riguarda gli immobili in oggetto, agli atti, non risultano in corso pratiche edilizie o provvedimenti sanzionatori per opere eseguite senza licenza di costruzione, od in base a licenza annullata, dopo il 1967 ai sensi dell'articolo 41 della Legge 47/85.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC ZONA OMOGENEA B/parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e precisamente in zona B2/ zone edificate di integrazione e completamento.).

La zona urbanistica indicata si riferisce a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica di data 30.07.2025 prot.4635-A 01.07.2025 che si allega al presente elaborato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia nella corte sul retro dell'abitazione tale tettoia e manufatto assimilabile ad una baracca realizzato sulla copertura della centralina termica , entrambe i manufatti ricadono in parti comuni che si identificano al sub.3 .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione di manufatti e tettoia.

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

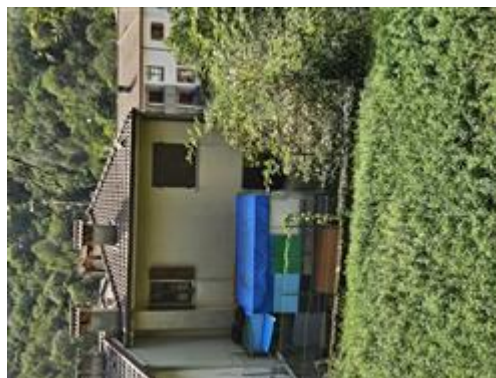
Costi di regolarizzazione:

- Rimozione di manufatti e tettoia.: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Parti comuni sub.3



Tettoia.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza, sul mappale 1389, di un fabbricato non corrispondente allo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale che preveda la demolizione del fabbricato sul mappale 1389.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €.950,00



Mappa catastale



Stato di fatto

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: €.500,00

Non sono stati effettuati test di funzionamento degli impianti ma solo controlli del tipo visivo.

BENI IN BORDANO VIA ROMA 52

## APPARTAMENTO E AREE SCOPERTE AD USO GIARDINO.

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento e aree scoperte ad uso giardino.** a BORDANO Via Roma 52, della superficie commerciale di **92,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile è ubicato nel Comune di Bordano, in via Roma n. 52, in un contesto residenziale caratterizzato da edifici di tipo uni e plurifamiliare. L'unità abitativa è posta al piano terra, con un ulteriore vano situato al primo piano. L'accesso avviene da un vialetto di proprietà che insiste sul mappale 1388, appartenente all'esecutato, sul quale viene esercitata una servitù di fatto a favore dell'altra unità abitativa (sub. 2), servitù non disciplinata negli atti consultati. Si presume, inoltre, che possano esistere altri accessi e che venga esercitata una servitù di passaggio anche da parte delle

abitazioni confinanti, ma di ciò non è stato possibile reperire alcuna documentazione agli atti. Vi sono inoltre le pertinenze esterne, costituite da spazi comuni e da aree in parte pavimentate e in parte sistemate a giardino che si sviluppano in continuità con il fabbricato principale e rientrano nel medesimo contesto d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 781 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3°, consistenza 4,5 vani, rendita 183,60 Euro, indirizzo catastale: via Roma 52 , piano: T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/12/1991 (n. 9071/1991)  
Coerenze: il mappale 781 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1284, 1383, 1388, 1387, 780. Il mappale 781 in Comune di Bordano foglio 8 è censito quale ente urbano di mq.115,00 .  
UTILITA' COMUNI : Foglio: 8 Particella: 781 Sub.: 3 B.C.N.C. ai sub.1 e 2.
- foglio 8 particella 1388 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 75 mq, indirizzo catastale: VIA ROMA n. SN , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n. UD0204945  
Coerenze: il mappale 1388 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1383, 1385, 1389,1287, la via Roma e la p.c.1387.
- foglio 8 particella 1389 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Roma sn, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n. UD0204960.  
Coerenze: il mappale 1389 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1385, 1390,1287, 1388.
- foglio 8 particella 1287 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Roma 46, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2024 Pratica n. UD0060533  
Coerenze: il mappale 1287 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1388, 1390 e la via Roma.
- foglio 8 particella 1390 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Via Roma n.46, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2024 Pratica n. UD0060781  
Coerenze: il mappale 1390 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 1389, 1385, 784, 1380, la via Roma e pp.cc. 1287, 1388.

L'intero edificio sviluppa : 3 piano, : 3 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1983.



*Vista immobile ed aree pertinenziali*



*Ingresso e vano scala condiviso con altro sub.*



*Corridoio condiviso con altro sub.*

Coveos



Centrale termica condivisa con altro sub.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista zenitale.



Localizzazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, identificata al subalterno 1, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano) collegati da scala interna. Il piano terra comprende l'ingresso, il soggiorno, la cucina, un bagno-wc ed sottoscala vi sono inoltre due ulteriori locali originariamente censiti come cantina e deposito, attualmente adibiti a stanze. Al piano primo è presente una camera con accesso ad un terrazzo esterno. Vi sono parti comuni condivise con l'altra unità (sub. 2) e comprendono l'ingresso, il corridoio, il vano scala, la centrale termica, nonché le aree esterne anteriori e posteriori al fabbricato. Le finiture interne sono di tipo economico e risalenti all'epoca di costruzione: pavimenti in piastrelle di ceramica di diverso formato, rivestimenti in ceramica nei locali bagno e cucina e pareti tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con oscuri e vetro semplice. La scala interna è in muratura, rivestita in piastrelle. Il terrazzo al primo piano presenta pavimentazione in piastrelle e parapetto metallico. Gli impianti presenti sono di tipo tradizionale: impianto elettrico sottotraccia con componentistica datata; impianto idrico-sanitario; impianto termico con radiatori collegati alla centrale termica comune, che risulterebbe non funzionante. Il controllo eseguito è stato esclusivamente visivo e non sono stati eseguiti test di funzionamento né verifiche di alcun tipo. A detta della moglie dell'esecutato, presente al sopralluogo, la caldaia non risulta funzionante e l'immobile viene riscaldato mediante una stufa collocata al piano terra; il piano primo risulta privo di impianto di riscaldamento. Lo stato manutentivo generale è molto modesto: si rilevano segni di umidità e muffa in prossimità di serramenti e spigoli interni anche gli stessi serramenti si presentano fatiscenti.

Le aree esterne sono in parte pavimentate ed in parte ad uso giardino si presentano in condizioni discrete. L'intero immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e ripristino straordinario localizzato.



*Piano Terra : cucina.*



*Piano Terra : soggiorno.*

Coveos



Piano Terra : bagno-wc.



Piano Terra : Stanza (deposito)



Piano Primo : stanza.



Piano Primo : terrazzo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano terra e primo	76,00	x	100 %	=	76,00

Aree ad uso camminamenti e giardino	165,00	x	10 %	=	16,50
<b>Totale:</b>	<b>241,00</b>				<b>92,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato residenziale del Comune di Bordano, situato in area pedemontana a sud del Tagliamento, presenta caratteristiche di limitata dinamicità, con una domanda abitativa ridotta e un'offerta composta in prevalenza da immobili datati, di tipologia tradizionale e con livello manutentivo medio-basso. Le transazioni risultano poco frequenti e le trattative generalmente lente, con margini di trattabilità elevati. Riferimenti di valore: OMI (fabbricati in condizioni economiche): € 440 – 650 /m<sup>2</sup> Borsino Immobiliare (immobili eterogenei, generalmente da aggiornare): € 350 – 650 /m<sup>2</sup>. Il contesto pedemontano e la scarsa domanda locale, unita alla diffusa vetustà del patrimonio edilizio, determinano una limitata commerciabilità e una bassa capacità di rivalutazione nel medio periodo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,50 x 650,00 = **60.125,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.125,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.125,00**

**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 BORDANO, 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	Appartamento e aree scoperte ad uso giardino.	92,50	0,00	60.125,00	60.125,00
				<b>60.125,00 €</b>	<b>60.125,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà dell'esecutato e trattandosi di un unico lotto, ovvero di unico immobile ad uso di residenza con aree ad uso giardino/corte , non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.950,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.175,00**

**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: **€. 14.293,75**

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: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.881,25**

data 20/10/2025

il tecnico incaricato  
Alessandra Martini