



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Manuela Monticoli

CF:MNTMNL90E61H816K

con studio in SAN VITO DI FAGAGNA (UD) VIA NUOVA 130

telefono: 3485492846

email: manuela@studiomonticoli.it

PEC: manuela.monticoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UNITA' RESIDENZIALE IN CORTE a TAVAGNACCO VIA TIZIANO VECCELLIO 7, della superficie commerciale di **105,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità residenziale unifamiliare con accessorio adiacente non autorizzato, priva di posto auto, inserita all'interno di una corte e con accesso mediante transito su p.lla 421 b.c.n.c.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 426/419 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 275,27 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VACELLIO N. 7, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 419: a nord con con la p.lla 418, a est con corte comune p.lla 421, a sud con la p.lla 420 e a ovest con la p.lla 418. della p.lla 426: a nord con la p.lla 425 a est con la p.lla 429, a sud con la p.lla 428 e a ovest con la p.lla 421.
l'accesso all'unità avviene attraverso la corte individuata con la p.lla 421 b.c.n.c. come riportato in atto di provenienza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.456,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, avvenuta con il delegato della IVG COVEG SRL, l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e delle due figlie minori.

L'unità immobiliare risulta l'abitazione principale dell'esecutata.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione attivi per l'immobile oggetto di valutazione.

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:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

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

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 28/09/2021 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 21669/18214 di repertorio, iscritta il 06/10/2021 a Udine ai nn. 3975/27225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 116.000,00 euro.

Importo capitale: 203.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lla 419 /426

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/05/2025 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1720/2025 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 a UDINE ai nn. 11096/14630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE .

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lla 419/426

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:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2021), con atto stipulato il 28/09/2021 a firma di NOTAIO MENAZZI GIOVANNA ai nn. 21668 di repertorio, trascritto il 06/10/2021 a UDINE ai nn. 10316/27224.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lle 419 e 426

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/1969 fino al 26/11/2000), con atto stipulato il 08/05/1969 a firma di NOTAIO BRUNO PRIVILEGGIO ai nn. 39308 di repertorio, trascritto il 14/05/1969 a UDINE ai nn. 10305/11603.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.la 419 e 421/p

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1982 fino al 26/11/2000), con atto stipulato il 30/11/1982 a firma di NOTAIO ALBERTO MENAZZI ai nn. 70646 di repertorio, trascritto il 23/12/1982 a UDINE ai nn. 21361/26383.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.la 426

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1998 fino al 26/11/2000), con atto stipulato il 22/07/2025 a firma di NOTAIO ROBERTO RICCIONI ai nn. 65747 di repertorio, trascritto il 07/07/1998 a UDINE ai nn. 11252/15428.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lle 427 e 858

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/2000 fino al 10/07/2007), registrato il 09/02/2001 ai nn. Volume 1564 n. 98 , trascritto il 30/05/2001 a UDINE ai nn. 11880/16064.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lle 419 e 426.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA IN DATA 10/10/2016 AI N. 17219/24407

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2007 fino al 04/12/2008), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di NOTAIO ALFREDO CATENA ai nn. 122515 di repertorio, trascritto il 13/07/2007 a UDINE ai nn. 14487/23642.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lle 419 e 426

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2008 fino al 27/09/2016), con atto stipulato il 04/12/2008 a firma di NOTAIO CHIARA CONTURSI ai nn. 121818 di repertorio, trascritto il 31/12/2008 a UDINE ai nn. 25393/38108.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lle 419 e 426

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2016 fino al 28/09/2021), con atto stipulato il 27/09/2016 a firma di NOTAIO MENAZZI GIOVANNA ai nn. 13800 di repertorio, trascritto il 07/10/2016 a UDINE ai nn. 17181/24351.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lle 419 e 426

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

da dichiarazione del Comune di Tavagnacco:

Per gli immobili citati non risultano emessi atti di Agibilità trattandosi di fabbricato di antica costruzione, già presente antecedentemente alla normativa urbanistica nazionale. Per il successivo intervento (P.d.C. n. 28 del 22.04.2009) è stata dichiarata la non necessità di emissione nuovo certificato di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **28**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE IN LINEA, rilasciata il 22/04/2009.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lla 419.

Intervento non soggetto all'emissione di certificato di Agibilità

SCIA DI VARIANTE N. **9920**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/04/2015.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lla 419

SCIA N. **26493**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON RECUPERO AI FINI ABITATIVI DELL SOTTOTETTO, presentata il 20/10/2022.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lla 419.

Lavori sospesi a seguito dell'ordinanza N. 153/2022 DEL 16/11/2022 PROT. N. 29334 a cui non è stato dato pieno riscontro come da comunicazione interlocutoria del 07/02/2024 e riferita al pagamento di oneri concessori.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **3645**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RIMESSA AD USO DEPOSITO BICICLETTE ED ATTREZZI, presentata il 18/04/1985.

Il titolo è riferito solamente a Bene in Comune di Tavagnacco fg. 28 p.lla 426.

L'opera autorizzata non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco. La p.lla 426 è stata in passato fusa con la p.lla limitrofa 427. Da ulteriori verifiche presso gli uffici del Comune di Tavagnacco non si rilevano ulteriori pratiche riferite alla p.lla 427.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - dei centri e nuclei storici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'unità ad abitazione p.lla 419: in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità al piano terra, quali partizioni interne e l'eliminazione di un locale wc, al piano sottotetto difformità inerenti le altezze, difformi rispetto all'ultima autorizzazione edilizia. Per quanto riguarda l'unità a locale accessorio uso ripostiglio p.lla 426: in sede di sopralluogo si evidenzia la presenza di un fabbricato accessorio non autorizzato con tettoia che eccede sulla corte comune p.lla 421, pertanto si consiglia la demolizione dell'intero edificato, con ripristino della p.lla ad area urbana. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326

del 2003)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria per adeguamento dell'unità in base alle opere eseguite (oltre oneri quale sanzione da verificare presso l'ufficio tecnico di competenza) : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale mediante pratica DOCFA per adeguamenti unità abitativa e ripristino area accessorio: €1.500,00
- pratica PREGEO per demolizione corpo di fabbrica accessorio con creazione di area urbana: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Effettuato solamente verifica visiva

BENI IN TAVAGNACCO VIA TIZIANO VECELLIO 7

UNITA' RESIDENZIALE IN CORTE

DI CUI AL PUNTO A

UNITA' RESIDENZIALE IN CORTE a TAVAGNACCO VIA TIZIANO VECELLIO 7, della superficie commerciale di **105,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità residenziale unifamiliare con accessorio adiacente non autorizzato, priva di posto auto, inserita all'interno di una corte e con accesso mediante transito su p.lla 421 b.c.n.c.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 426/419 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 275,27 Euro, indirizzo catastale: VIA TIZIANO VACELLIO N.

7, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla 419: a nord con con la p.lla 418, a est con corte comune p.lla 421, a sud con la p.lla 420 e a ovest con la p.lla 418. della p.lla 426: a nord con la p.lla 425 a est con la p.lla 429, a sud con la p.lla 428 e a ovest con la p.lla 421.

l'accesso all'unità avviene attraverso la corte individuata con la p.lla 421 b.c.n.c. come riportato in atto di provenienza



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



stralcio estratto di mappa catastale (fuori scala)



vista satellitare da Google Maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'unità appare così suddivisa:

piano terra: cucina, soggiorno e vano scale di collegamento al piano superiore;

piano primo: disimpegno, camera con terrazza, ripostiglio e bagno;

piano secondo: disimpegno e due locali soffitta.

Completa la proprietà un locale accessorio inserito nella corte con accesso mediante transito su corte comune p.lla 421, composto da due locali ripostiglio, piccola porzione adibita a corte e tettoia.

Da rilievo metrico dell'accessorio si evince che una porzione dello stesso ed in particolare della tettoia e corte ricade sulla corte comune p.lla 421, a detta della scrivente, non avendo riscontrato pratiche inerenti il fabbricato accessorio e la tettoia, sarà necessaria la demolizione dell'intero edificato lasciando quindi la p.lla 426 a destinazione terreno.

Buono lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: realizzati in PVC

nella media

pavimentazione interna: in piastrelle per zona giorno e bagno e prefinito per la zona notte e soffitta

nella media

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. effettuato solamente controllo di tipo visivo

nella media

termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa
 conformità: non rilevabile. effettuato solamente controllo di tipo visivo

nella media

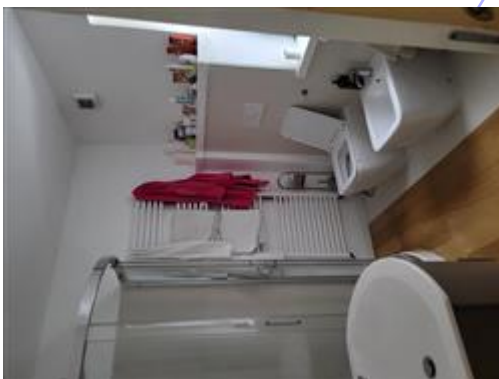
condizionamento: conformità: non rilevabile. solamente predisposizione

gas: conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura in sassi e blocchi pieni

copertura: costruita in legno



CLASSE ENERGETICA:



[94,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 03678-2016-UD-APE-DEF registrata in data 08/02/2016

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	40,58	x	100 %	=	40,58
ABITAZIONE PIANO PRIMO	40,48	x	100 %	=	40,48
SOFFITTA	40,20	x	50 %	=	20,10
TERRAZZE	10,35	x	25 %	=	2,59
SEDIME DI ACCESSORIO DA DEMOLIRE (RIPOSTIGLIO E TETTOIA)	21,00	x	10 %	=	2,10
Totale:	152,61				105,85



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

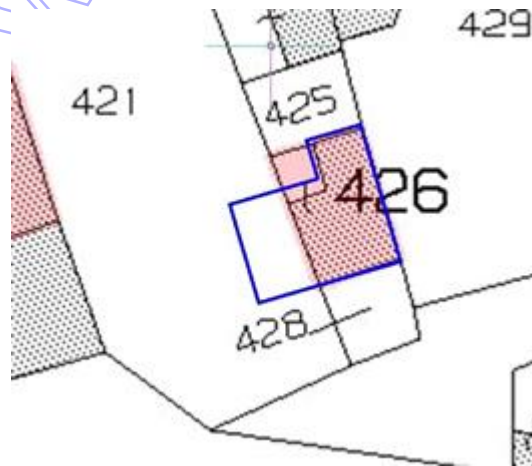


PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO



SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO A MAPPA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA.IT

Descrizione: UNITA' RESIDENZIALE

Indirizzo: VIA DEI MARTIRI

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 251.500,00 pari a 1.453,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA.IT

Descrizione: UNITA' RESIDENZIALE

Indirizzo: VICOLO TONIOLO

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.472,60 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	251.500,00	215.000,00
Consistenza	105,85	173,00	146,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.453,76	1.472,60
MANUTENZIONE	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.453,76	1.453,76
MANUTENZIONE		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		251.500,00	215.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-97.619,80	-58.368,35
MANUTENZIONE		-20.000,00	-20.000,00
Prezzo corretto		133.880,20	136.631,65

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				135.255,92
Divergenza:	2,01%	<		%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,85	x	1.277,81	=	135.256,19
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.256,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.256,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV) (3). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, l'adotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.). (1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2 (2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13 (3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016.

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera degli immobili e in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario,

paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono si frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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
	UNITA'				
A	RESIDENZIALE IN CORTE	105,85	0,00	135.256,19	135.256,19
				135.256,19 €	135.256,19 €

ULTERIORI DECRETAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere in cartongesso al piano secondo per adeguamento altezze come da SCIA del 03.04.2015	-2.500,00
demolizione del fabbricato accessorio con tettoia	-3.500,00
	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 125.456,19

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: €. 31.364,05

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: €. 92,14

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.000,00

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Manuela Monticoli