



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

Coveg Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2025

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 27/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione unifamiliare in linea a LESTIZZA Via Montello 22/3 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 287 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n.22, piano: T-1-2. Dati superficie: totale 145 mq; totale escluse aree scoperte: 144 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 822, mapp.288, mapp.286, mapp.281, mapp. 273

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile dalla pubblica via, precisamente da via Montello, strada principale del centro abitato di Santa Maria di Lestizza. L'accesso avviene mediante un porticato che immette in una corte interna, all'interno della quale si sviluppano più unità immobiliari. Il fabbricato si erge su tre piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura portante, mentre la copertura è a falde con struttura portante in legno e tavelle in laterizio. L'alloggio si compone al piano terra da ingresso-salotto, cucina, disimpegno, bagno, sottoscala. Le scale portano al primo e secondo piano. Il piano primo si compone di disimpegno e tre camere. Il piano secondo è adibito a soffitta (al grezzo) dove è stata ricavata un piccolo vano con parete in cartongesso. Quanto alle finiture, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. E' diffusa la presenza di umidità di risalita e di alcune zone di muffa sulle pareti. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle; al piano primo i pavimenti sono in legno. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle ed è completo di sanitari, doccia e vasca. I serramenti in PVC lato cortile, in alluminio lato retro. L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico e fognario collegati alle reti pubbliche. Il riscaldamento è alimentato da caldaia a gas, con ventilconvettore al piano terra e radiatori in acciaio al primo piano. L'abitazione si trova in condizioni di sufficiente manutenzione.

B

box singolo a LESTIZZA Via Montello 22/3 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 287 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: Via Montello n.22, piano: T. Dati superficie: totale 21 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 286, mapp.281, mapp.273, mapp.288, mapp. 1096.

Trattasi di autorimessa singola posta all'interno della corte, in aderenza a fabbricato identificato al foglio 31 mappale 1096. La struttura è in muratura con copertura piana. Le pareti sono intonacate. Il portone è di tipo basculante in lamiera. E' presente una finestra lato nord-ovest. Il pavimento è in battuto di cemento.

C

Deposito a LESTIZZA Via Montello 22/3 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 284 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Montello,3, piano: T-1. Dati superficie: totale 61 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.283, mapp.1099, mapp.281, mapp.286, mapp.1161

Trattasi di deposito posto all'interno della corte, dotato di portone basculante in lamiera e finestre d'aerazione; la struttura è in muratura con copertura a falde. Le pareti sono intonacate. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso al piano superiore adibito a deposito è possibile tramite scala a pioli (vedi foto).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	225,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.604,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Abitazione. NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE. Con sentenza n.255/2024 pubbl. il 23.02.2024 R.G. N. 2395/2021 la casa familiare è stata assegnata *** DATO OSCURATO *** (come meglio specificato nella sentenza).

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.15045/2482 in data 27 maggio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Suitner Giancarlo di Cervignano Del Friuli (UD) del 26 maggio 2008, numero di repertorio 58861/15997 - Importo totale € 270.000,00 - Importo Capitale € 180.000,00 - durata 45 anni, a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.3715/2865 in data 12 febbraio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Udine del 20 gennaio 2025, numero di repertorio 4753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

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:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 15044/10202 in data 27 maggio 2008, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Suitner Giancarlo di Cervignano Del Friuli (UD) del 26 maggio 2008, numero di repertorio 58860/15996, a favore di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 del diritto di proprieta' in regime di separazione dei beni, *** DATO

OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 del diritto di proprieta' in regime di separazione dei beni e contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 7228/6211 in data 03 aprile 1984, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pierluigi Comelli di Udine del 27 marzo 1984, numero di repertorio 2862/1725, a favore di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , avente ad oggetto gli immobili di relazione, identificati con schede n. 541, n. 542 e n. 543 del 27 marzo 1984.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n. 63 del 26.11.1992 (n.protocollo 7367) per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria (modifiche interne) - fabbricato identificato al fg.31 part.287 sub.1

sostituzione infisso basculante con altro di dimensioni maggiori immobile identificato al fg. 31 part.284 - pratica N. prot.4986-5545 del 29/07/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in "zona A di interesse storico ambientale" del Piano Regolatore del Comune di Lestizza. Stato di fatto: è costituita da complessi e immobili che possiedono un particolare valore storico, artistico, architettonico, tipologico e ambientale, rappresentati da edifici e aree non edificate, integrati nei tessuti insediativi dei rispettivi paesi e significativi rispetto ai caratteri culturali del territorio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Immobile Fg. 31 mapp. 287 sub.1

In occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Lestizza è stato rinvenuto l'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia n. 63 del 26/11/1992, dal quale emergono difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile. In particolare, al primo piano non risulta presente il bagno come indicato nell'elaborato, bensì tre camere con dimensioni diverse rispetto al progetto (con la trasformazione del ripostiglio in camera). E' stata inoltre chiusa una finestra sulla facciata fronte corte interna e non è stato realizzato il wc nella camera grande. Anche le scale sono difformi dal progetto. Al piano secondo è stata ricavata una piccola stanza con parete in cartongesso. L'immobile, pertanto, risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante la presentazione di una CILA in sanatoria e della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). Si evidenzia inoltre la mancanza della dichiarazione di fine lavori relativa alla pratica edilizia n. 63 del 26/11/1992. Le spese tecniche, gli oneri connessi si stimano in € 3.000,00.

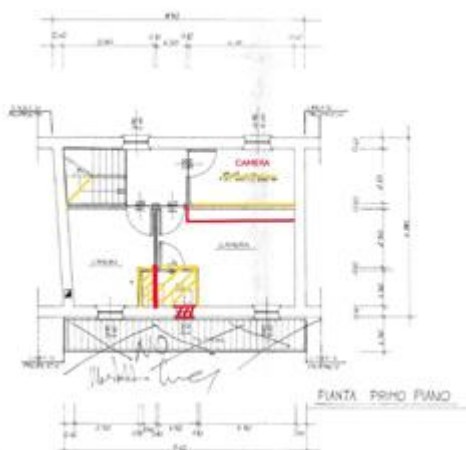


Tavola raffronto piano primo

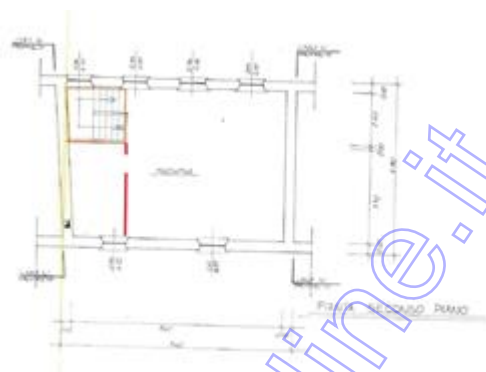


Tavola raffronto piano secondo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Immobile Fg. 31 mapp. 287 sub.1

Dall'analisi della planimetria catastale depositata agli atti emergono le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

Piano terra: atrio-ingresso e salotto risultano indicati come ambienti distinti, in realtà sono state demolite delle pareti interne. E' riportato un ripostiglio al posto del bagno; non sono rappresentate due aperture (una sulla facciata fronte e una sulla retrostante); la finestra del bagno risulta disegnata in posizione difforme rispetto allo stato di fatto.

Piano primo: risulta chiusa una finestra della camera matrimoniale.

Piano secondo: non è rappresentata una finestra sulla facciata retrostante; sulla facciata frontale è raffigurata una finestra oggi chiusa ed un'altra traslata rispetto alla posizione attuale; è inoltre indicata una terrazza non presente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione di aggiornamento catastale DOCFA. Le spese tecniche ed oneri si stimano in circa € 800.

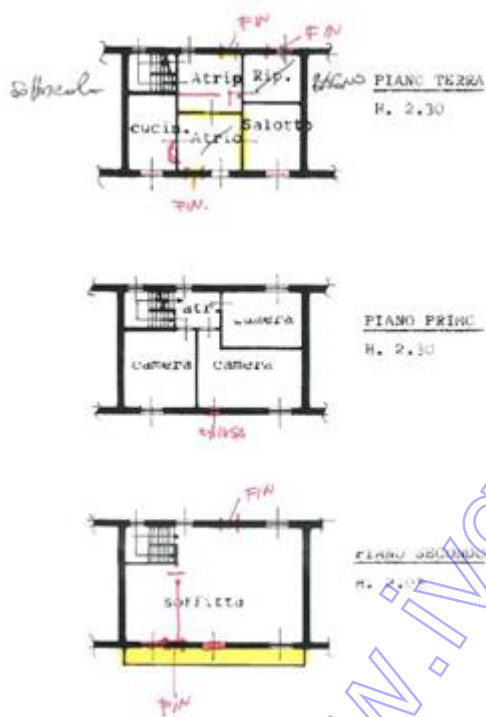


Tavola di raffronto catastale

Immobile Fg. 31 mapp. 284

Risulta maggiorata l'apertura principale del deposito al piano terra. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione di aggiornamento catastale DOCFA. Le spese tecniche ed oneri si stimano in circa € 500.

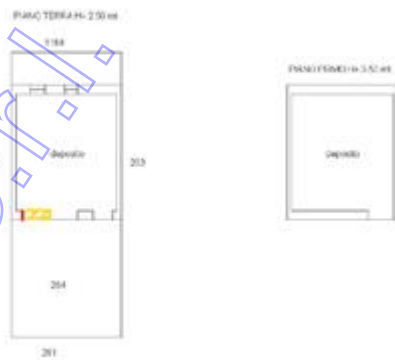


Tavola di raffronto catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LESTIZZA VIA MONTELLO 22/3

ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione unifamiliare in linea a LESTIZZA Via Montello 22/3 per la quota di:

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

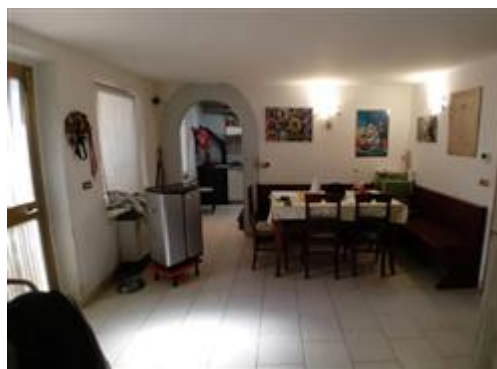
Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 287 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n.22, piano: T-1-2. Dati superficie: totale 145 mq; totale escluse aree scoperte: 144 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 822, mapp.288, mapp.286, mapp.281, mapp. 273

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile dalla pubblica via, precisamente da via Montello, strada principale del centro abitato di Santa Maria di Lestizza. L'accesso avviene mediante un porticato che immette in una corte interna, all'interno della quale si sviluppano più unità immobiliari. Il fabbricato si erge su tre piani fuori terra. La struttura è costituita da muratura portante, mentre la copertura è a falde con struttura portante in legno e tavelle in laterizio. L'alloggio si compone al piano terra da ingresso-salotto, cucina, disimpegno, bagno, sottoscala. Le scale portano al primo e secondo piano. Il piano primo si compone di disimpegno e tre camere. Il piano secondo è adibito a soffitta (al grezzo) dove è stata ricavata un piccolo vano con parete in cartongesso. Quanto alle finiture, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. E' diffusa la presenza di umidità di risalita e di alcune zone di muffa sulle pareti. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle; al piano primo i pavimenti sono in legno. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle ed è completo di sanitari, doccia e vasca. I serramenti in PVC lato cortile, in alluminio lato retro. L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico e fognario collegati alle reti pubbliche. Il riscaldamento è alimentato da caldaia a gas, con ventilconvettore al piano terra e radiatori in acciaio al primo piano. L'abitazione si trova in condizioni di sufficiente manutenzione.



Cucina



Soggiorno



Bagno



Camera 1



Camera 2



Camera 3

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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista esterna



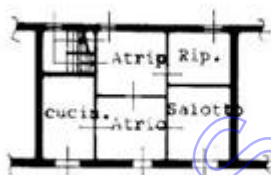
Estratto a Google Maps

CONSISTENZA:

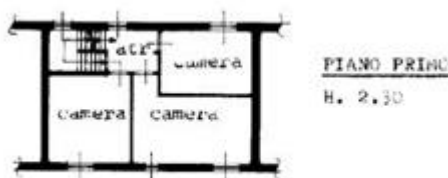
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

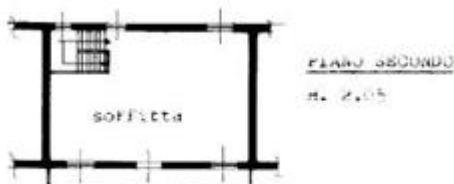
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (piano terra e piano primo)	119,40	x	100 %	=	119,40
Soffitta (piano secondo)	57,18	x	40 %	=	22,87
Cantina	7,00	x	50 %	=	3,50
Totale:	183,58				145,77



Piano terra



Piano primo



Piano secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,77 x 450,00 = **65.596,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.596,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.596,50**

BENI IN LESTIZZA VIA MONTELLO 22/3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LESTIZZA Via Montello 22/3 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 287 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: Via Montello n.22, piano: T. Dati superficie: totale 21 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 286, mapp.281, mapp.273, mapp.288, mapp. 1096.

Trattasi di autorimessa singola posta all'interno della corte, in aderenza a fabbricato identificato al foglio 31 mappale 1096. La struttura è in muratura con copertura piana. Le pareti sono intonacate. Il portone è di tipo basculante in lamiera. E' presente una finestra lato nord-ovest. Il pavimento è in battuto di cemento.



Autorimessa



Autorimessa

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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto da Google Maps

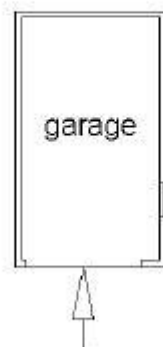
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	19,72	x	100 %	=	19,72
Totale:	19,72				19,72

PIANO TERRA H= 2,30



Autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,72 x 330,00 = **6.507,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.507,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.507,60**

BENI IN LESTIZZA VIA MONTELLO 22/3

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

Deposito a LESTIZZA Via Montello 22/3 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 284 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Montello,3, piano: T-1. Dati superficie: totale 61 mq.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.283, mapp.1099, mapp.281, mapp.286, mapp.1161

Trattasi di deposito posto all'interno della corte, dotato di portone basculante in lamiera e finestre d'areazione; la struttura è in muratura con copertura a falde. Le pareti sono intonacate. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso al piano superiore adibito a deposito è possibile tramite scala a pioli (vedi foto).



Deposito



Deposito

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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto da Google Maps

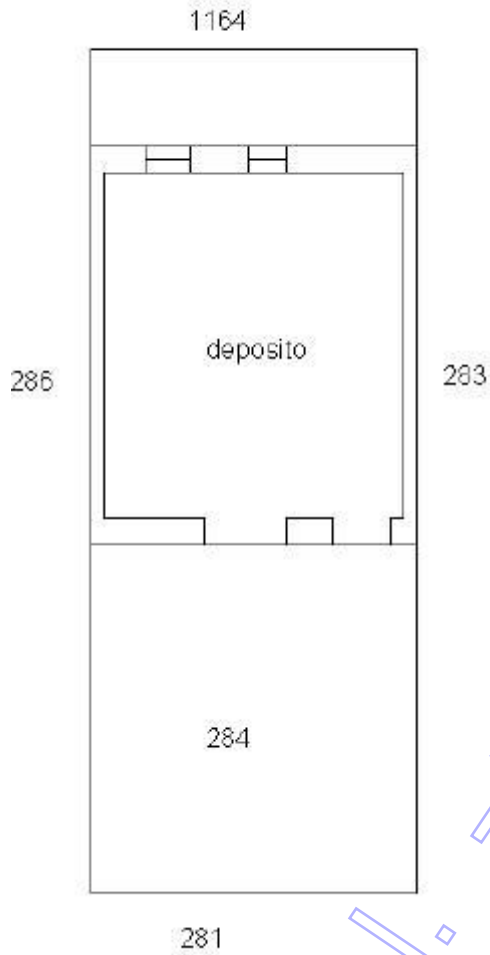
CONSISTENZA:

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
Deposito (piano terra e piano primo)	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

PIANO TERRA H= 2.50 mt.



Deposito piano terra

PIANO PRIMO H= 3.50 mt.



Deposito piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 230,00 = **13.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Lestizza, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - OMI (ADE) - annunci immobiliare 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
A	Abitazione unifamiliare in linea	145,77	0,00	65.596,50	65.596,50
B	box singolo	19,72	0,00	6.507,60	6.507,60
C	Deposito	60,00	0,00	13.800,00	13.800,00
				85.904,10 €	85.904,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.604,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 20.401,03**

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:

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: €. 203,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.000,00

data 22/08/2025

il tecnico incaricato
Arno Marcuzzi

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it