



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

226/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

COVEG s.r.l. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Battista De Prato

CF:DPRGNN78D19L195A

con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1

telefono: 0039043367487

email: giovanni@studiodoprato.it

PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A villa singola a CERVIGNANO DEL FRIULI via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI 30, della superficie commerciale di **171,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, ha un'altezza interna di 260 e 275 .Identificazione catastale:

- C.C. C556 particella edificiale 801 foglio 4 sub. 1 partita tavolare 3009, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI, 30 P. T.1, intestato a *** DATO OSCURATO derivante da acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i m.802/5, 801/4, 1101/7 e 798/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI UNICA UNITA' IMMOBILIARE COMPRENDEnte LA PORZIONE DISTINTA CON IL M.1101/2 DI CUI AL SUCCESSIVO PUNTO.
- C.C. C556 particella edificiale 1101 foglio 4 sub. 2 partita tavolare 133, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI, 30 P.T -1, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: Da Nord in senso orario: con gli immobili distinti con i m.801/1, 1101/7, 798/4, 798/5, 1101/6 mappali sempre dello stesso F.4, oltre ad eventuali altri e canale Sarcine
TRATTASI DI UNICA UNITA' IMMOBILIARE COMPRENDEnte LA PRECEDENTE PORZIONE DISTINTA CON IL M.801/1
- C.C. C556 particella fondiaria 802/7 foglio 4 partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 19, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI n.30, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i m.802/5 e 801/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON I M.801/1 E 1101/2.
- C.C. C556 particella fondiaria 798/4 foglio 4 partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 128, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i m.1101/2, 798/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON I M.801/1 E 1101/2.
- C.C. C556 particella fondiaria 798/5 foglio 4 partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 10, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI n.30, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da Acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con gli immobili distinti con i m.1101/2, canale Sarcinelli e 1101/6, mappali dello stesso F.4, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON I M.801/1 E 1101/2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

171,68 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.314,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.500,00
Data di conclusione della relazione:	04/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile si presenta in stato di completo abbandono e risulta trascurato e non abitato da anni; inoltre l'area pertinenziale risulta tutta occupata da detriti e rifiuti vari; risultano pure presenti due Roulotte e una moto abbandonate.

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: *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 **legale** attiva, intavolata il 24/02/2016 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. g.n.419/2016, a favore di EQUITALIA NORD SPA - MILANO, contro *** DATO OSCURATO , derivante da intavolazione diritto di ipoteca.

Importo ipoteca: 76.181,56.

Importo capitale: 39.090,78.

La formalità è riferita solamente a beni di cui alla procedura 144/2025 riunita alla procedura 226/2023 in Cervignano del Friuli: P.T. 3009 corpo tavolare secondo p.c. 802/7 e c.t. 2° p.c. 798/4 e p.c. 798/5 (partita principale), grava inoltre su beni oggetto della precedente procedura 266/2023 costituiti da P.T. 3309 corpo tavolare primo p. ed. 801/1 (partita principale) e P.T. 7772 corpo primo p. ed. 1101/2 (partita accessoria).

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 04/04/2017 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. g.n. 635/2017, a favore di *** DATO OSCURATO , contro *** DATO OSCURATO .

Importo ipoteca: 9.570,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Cervignano del Friuli: P.T. 7772 p. ed. 1101/2, oggetto della precedente procedura 226/2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 04/12/2023 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 2966/2023, a favore di
 *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO .

La formalità è riferita solamente a Beni in Cervignano del Friuli: P.T. 3009 corpo tavolare primo p. ed. 801/1 (partita principale) e P.T. 7772 corpo primo p. ed. 1101/2 (partita accessoria), oggetto della precedente procedura 226/2023

pignoramento, intavolata il 07/07/2025 G.N. 2094/2025, a favore di *** DATO OSCURATO ***
 ontro *** DATO .

La formalità è riferita solamente a beni di cui alla procedura 144/2025 riunita alla procedura 226/2023 in Comune di Cervignano del Friuli P.T. 3009 corpo tavolare secondo p.c. 802/7 e c.t. 2° p.c. 798/4 e p.c. 798/5.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Intervento nell'esecuzione, stipulata il 05/03/2024 a firma di Agenzia Entrate , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Trieste/ROMA, contro *** DATO OSCURATO .

La formalità è riferita solamente a Come da comunicazione dell'Agenzia dd.05/03/2024 Prat..s.n. - Fascicolo CAD:115 - 2024/30357.

Intervento nell'esecuzione per un credito di complessivi €.104.968,30 oltre agli interessi di mora. Il credito è garantito per l'importo di €.25.305,68 da ipoteca iscritta in data 24/02/2016 -419/2016.

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 continuità delle trascrizioni. Non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2008), con atto stipulato il 26/03/2008 a firma di Notaio Antonio GRIMALDI G.N. 61534/9899 di repertorio, intavolato il 09/06/2008 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 1214/08.

Il titolo è riferito solamente a ai beni pp.cc. 802/7, 798/4 e 798/5 oggetto della presente procedura, derivante dalla n. 144/2025 riunita alla precedente n. 266/2023 (relativa ai beni p.c. 801/1, 1101/2)..

In forza del Contratto del 26/03/2008 di cui sopra, oltre all'immobile principale oggetto della procedura nel contratto stesso, veniva ceduto anche l'accessorio distinto al Tavolare come p.c.1101/2 c.t.1. P. 113T per il quale era in corso la richiesta di Usucapione . Con sentenza del Tribunale di Udine Sezione distaccata di Palmanova del 24/09/2008 n.139/08 si riconosceva l'avvenuta usucapione dell'immobile a favore dell'esecutato, come meglio riportato e descritto al successivo punto.

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di sentenza di usucapione (dal 24/08/2008), con atto

stipulato il 24/09/2008 a firma di Tribunale di Udine/Palmanova G.N. 138/08 - 203/06 -1759/08 - 261/08 di repertorio, registrato il 16/12/2008 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 402 Mod-IV, intavolato il 15/01/2010 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 110/2010.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Cervignano del Friuli: P.T. 113 p.c.1101/2 c.t.1..

Procedura avviata dal precedente proprietario e ceduta all'acquirente eseguito con il già citato atto notarile dd. 26/03/2008.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/2004 fino al 26/03/2008), intavolato il 21/12/2004 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 2039/2004.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Cervignano del Friuli: P.T. 3009 corpo tavolare primo p. ed. 801/1.

Proveniente con successione testata come da testamento olografo del 01/12/2003 rep.55237, registrato a Cervignano il 29/11/2004 Vol.238 n.15. Alla de cuius pervenne per atto notarile del 03/03/1977 registrato il 21/03/1977 al n.2120 UR (divisione/cessione di quote).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come anche già dichiarato nell'Atto notarile di vendita del 26/03/2008, il fabbricato risulta costruito ante 1° settembre 1967. Questo è confermato anche a seguito della richiesta di accesso agli Atti al Comune di Cervignano, ove risulta rilasciata una Autorizzazione per Ampliamento in data 20/06/1951 prot.4699/104, quindi in data 25/07/1958 l'Autorizzazione di Abitabilità - Prat.380 Prot.07307. Successivamente, in data 27/09/1965, la Licenza Edilizia n.10226 di prot. per costruzione di una veranda e parapetto con allegati i disegni dello stabile corrispondenti essenzialmente alla Planimetria catastale risultante agli atti catastali. Sui terreni pertinenziali, incluse le particelle di cui alla procedura n. 144/2025 riunita alla presente n. 266/2023, non sono presenti costruzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Visto il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e dell'art. 7 del decreto legislativo n. 42/2010, adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo n. 152/2006 (avviso di adozione pubblicato sulla G.U. n.29 del 04/02/2022) si segnala che:

- la particella catastale n° 801/1 del Foglio di mappa n° 4, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in area esondabile classificata come "P1" dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)", "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;
- la particella catastale n° 1101/2 del Foglio di mappa n° 4, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in area esondabile classificata come "P1" - "F" dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)", "F (area fluviale)", "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;
- la particella catastale n° 802/7 del Foglio di mappa n° 4, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in area esondabile classificata come "P1" dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei

bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come “P1 (pericolosità moderata)”, “R2 (rischio medio)”, dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;

- la particella catastale n° 798/4 del Foglio di mappa n° 4, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in area esondabile classificata come “P1” dal Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come “P1 (pericolosità moderata)”, “R2 (rischio medio)”, dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali;

- la particella catastale n° 798/5 del Foglio di mappa n° 4, del Comune Censuario di Cervignano, ricade in area esondabile classificata come “P1” - “F” dal Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR). Si specifica, inoltre, che la suddetta particella catastale ricade in area classificata come “P1 (pericolosità moderata)”, “F (area fluviale)”, “R2 (rischio medio)”, dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L’immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: norme vigenti)

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

Questa situazione è riferita solamente a rappresentazione grafica nella planimetria catastale in scala 1:200 del perimetro Nord della particella 1101/2 (a confine con le particelle 798/4 e 798/5) e del confine tra le particelle 1101/2 e 801/1.

Tale rappresentazione non incide sull’eventuale atto di vendita.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L’immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L’immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L’immobile risulta ..

Non verificabile la conformità alla normativa

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA MONSIGNOR ANGELO RAMAZZOTTI 30

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CERVIGNANO DEL FRIULI via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI 30, della superficie commerciale di **171,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e 1°, ha un'altezza interna di 260 e 275 .Identificazione catastale:

- C.C. C556 particella edificiale 801 foglio 4 sub. 1 partita tavolare 3009, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI, 30 P. T.1, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i m.802/5, 801/4, 1101/7 e 798/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI UNICA UNITA' IMMOBILIARE COMPRENDENTE LA PORZIONE DISTINTA CON IL M.1101/2 DI CUI AL SUCCESSIVO PUNTO.
- C.C. C556 particella edificiale 1101 foglio 4 sub. 2 partita tavolare 133, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI, 30 P.T -1, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: Da Nord in senso orario: con gli immobili distinti con i m.801/1, 1101/7, 798/4, 798/5, 1101/6 mappali sempre dello stesso F.4, oltre ad eventuali altri e canale Sarcine
TRATTASI DI UNICA UNITA' IMMOBILIARE COMPRENDENTE LA PRECEDENTE PORZIONE DISTINTA CON IL M.801/1
- C.C. C556 particella fondiaria 802/7 foglio 4 partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 19, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI n.30, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i m.802/5 e 801/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON I M.801/1 E 1101/2.
- C.C. C556 particella fondiaria 798/4 foglio 4 partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 128, intestato a *** DATO OSCURATO , derivante da acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con altro foglio di mappa poi con gli immobili distinti con i m.1101/2, 798/1 dello stesso F.4 e canale Sarcinelli, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON I M.801/1 E 1101/2.
- C.C. C556 particella fondiaria 798/5 foglio 4 partita tavolare 3009, qualità classe Improduttivo, superficie 10, indirizzo catastale: via Monsignor Angelo RAMAZZOTTI n.30, intestato a *** DATO OSCURATO derivante da Acquisto
Coerenze: da Nord in senso orario: con gli immobili distinti con i m.1101/2, canale Sarcinelli e 1101/6, mappali dello stesso F.4, oltre ad eventuali altri.
TRATTASI DI AREA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE DISTINTO CON I M.801/1 E 1101/2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea della zona

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta con terreno di pertinenza posta lungo la via pubblica nella periferia di Cervignano. L'area risulta recintata da anni con rete metallica su paletti in ferro. L'accesso risulta solo pedonale con cancello in ferro. Lo stato di degrado dell'immobile risulta alquanto accentuato tant'è che non risulta abitato da diversi anni. Il fabbricato, realizzato negli anni '50 è a due piani ed è costituito da un corpo centrale di fabbrica e attiguo corpo aggiunto per l'ingresso al piano terra e alle scale di piano. Dal citato vano d'ingresso si accede all'atrio della zona giorno e quindi al vano servizi e al soggiorno collegato alla cucina che dispone di un accesso sul retro. Le scale interne portano al 1° piano con il pianerottolo di arrivo antistante a un vano w.c. e quindi alle camere tra loro comunicanti. La struttura portante è in muratura con solai in legno come pure il tetto a padiglione. Gli intonaci sono al civile e i serramenti risultano in legno. Al piano terra pavimenti in piastrelle di graniglia e parte in ceramica, le finestre risultano doppie con inferriata di protezione nel mentre al piano 1° sono in legno con scuretti. Il manto di copertura risulta in coppi di laterizio. Il tutto, come specificato nei criteri di stima, risulta in pessime condizioni di manutenzione per cui è stato tenuto conto anche della possibile convenienza della sua completa demolizione, restando ferma la possibilità edilizia della ricostruzione volumetrica. Si evita quindi la descrizione dettagliata degli elementi costruttivi sia per la difficoltà del loro esame che per i motivi su esposti (condizioni pessime). **La superficie complessiva del Lotto risulta catastalmente di mq.705.**



Vista cucina



Vista camera



Vista camera



Vista esterna



Vista esterna



Area esterna di pertinenza

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - corpo principale	126,00	x	100 %	=	126,00
Vano scale con sottoscala e vano servizi	20,00	x	40 %	=	8,00
Aree pertinenziali	628,00	x	6 %	=	37,68
Totale:	774,00				171,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,68 x 750,00 = **128.760,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DEPREZZAMENTO PER IL DEGRADO ESTREMO DELL'IMMOBILE (trascuratezza di qualsiasi manutenzione) (85%)	-109.446,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.314,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.314,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Successivamente alla prima valutazione dell'immobile, eseguita conseguentemente al precedente incarico del 2023, nella presente perizia di cui al nuovo incarico del 2025, vengono inclusi anche i mappali 802/7 e 798/5.

La stima complessiva è stata eseguita sempre con riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2025 semestre 1, comparandole anche con il prezzo pattuito nel contratto di c/v del 26/03/2008 per l'acquisto dell'immobile e tenendo conto del suo completo stato di abbandono.

In particolare, a seguito del recente nuovo sopralluogo si è rilevato un significativo aggravamento dello stato di degrado dell'immobile nel suo complesso, non abitato da anni, e pertanto si è valutato di diminuire ulteriormente il valore minimo indicato dall'Agenzia di 750 €/mq, applicando una riduzione dell'85%.

Un tanto anche in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dell'assoluta mancanza di manutenzione con infiltrazioni meteoriche dal tetto che, più realisticamente dal punto della fattibilità, potrebbero rendere più conveniente la completa demolizione e ricostruzione, e della presenza di rifiuti nei vani interni e all'esterno, di due roulottes e di una moto in stato di abbandono nel cortile, che comporta la necessità di affidare il loro smaltimento a Ditta specializzata.

Quindi, considerati i costi di demolizione del fabbricato e il trasporto a discarica autorizzata anche dei rifiuti presenti, il valore dell'immobile si potrebbe equiparare a un Lotto edificabile nel rispetto della volumetria preesistente del fabbricato così demolito, tenendo presente che la superficie complessiva del Lotto risulta catastalmente pari a mq.705.

Infine, si segnala che nella valutazione si è tenuto anche conto di un ulteriore deprezzamento del valore, considerato che l'area ricade all'interno delle aree di pericolosità e rischio idraulico individuate dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali e soggette alle relative norme attuative.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di Cervignano, ufficio tecnico di Cervignano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Tabelle OMI, ed inoltre: Ufficio Tavolare

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	villa singola	171,68	0,00	19.314,00	19.314,00
				19.314,00 €	19.314,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.314,00**

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: **€. 4.828,50**

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: **€. -14,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.500,00**

data 04/12/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Battista De Prato

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

