



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottorssa **Giovanna MULLIG**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Frassetto

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: frasgo@icloud.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

cantina a VISCO VIA MONTELLO per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, composto da un unico vano, si trova allo stato grezzo privo impianti e di serramenti . Risulta inaccessibile perchè sono state demolite le scale che lo collegavano al piano superiore (sub.19)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 86/2 foglio 5 sub. 21 partita tavolare WEB 668, categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 237,98 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO,53, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. esterno, E.sub.3, S. e W. esterno
LOCALE INACCESSIBILE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B

ufficio a VISCO VIA MONTELLO 31, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio postale composto ingresso-sala attesa, retroufficio con antibagno e servizio, due altri uffici ed un ingresso di servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 86/2 foglio 5 sub. 19 partita tavolare WEB 667, categoria C/1, classe 4, consistenza 94 mq, rendita 2.068,10 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO,53, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. Esterno, E. sub.3, S. e W. Esterno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

C

negozio a VISCO VIA MONTELLO 31, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio al piano terra di un edificio sito in via Montello n. 39 con ripostiglio nel piano scantinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 86/2 foglio 5 sub. 4 partita tavolare WEB 654, categoria C/1, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 968,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. sub.5, E. e S. Esterno, W vano scale comune sub.0

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	297,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.253,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.189,80
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il lotto comprende più enti siti in Visco via Montello nel condominio Giardino ovvero :
il corpo A (sub.21) composto da un vano che era la cantina dell' ufficio postale descritto al seguente punto B. Il vano è INACCESSIBILE in quanto le scale di accesso sono state demolite

IL CORPO B (SUB.19) È COMPOSTO DA UNA UNITÀ IMMOBILIARE POSTA AL CIVICO 31 ADIBITA AD UFFICIO POSTALE. E' LOCATO ED È GRAVATO DA UN PIGNORAMENTO MOBILIARE

il corpo C (sub.4) che è composto da una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al civico 39, con cantina al piano interrato, ed è LIBERA

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:

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 06/07/1982 a firma di notaio Suitner N. 18998 di repertorio, intavolata il 04/08/1982 a Cervignano del Friuli G.N. G.N. 840/1982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a rogito notaio Giancarlo Suitner .

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667 e 668 di proprietà del Comelli Claudio

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:*

DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO, stipulata il 04/11/2022 a firma di GIUDICE GIGANTESCO ai nn. 1253/2022 di repertorio, registrata il 07/12/2022 ai nn. 4337/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo R.G. 3625/2022.

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667 e 668 di proprietà del Comelli Claudio.

Atto non registrato . Vedasi anche il pignoramento presso terzi, descritto in seguito, per i debiti dell'esecutato Claudio Comelli nei confronti del Condominio Giardino

Pignoramento mobiliare verso terzi, stipulata il 02/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 146/2023/2023 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Es.Mob. 146/2023 RG ES Tribunale di Udine.

La formalità è riferita solamente a Ufficio postale P.T. WEB 667.

Il pignoramento obbliga Poste Italiane a corrispondere l'affitto del locale al Condominio Giardino sino all'intero pagamento delle somme dovute dal Comelli Claudio

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 31/01/2014 a firma di notaio Rigonat Laura N. 3253/2352 di repertorio, intavolata il 03/02/2014 a Cervignano del Friuli G.N. 184/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria .

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667, 668, 1002 e 1123 di proprietà del Comelli Claudio

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Udine N. 4/2019 di repertorio, intavolata il 14/01/2019 a Cervignano del Friuli G.N. 43/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da poteca giudiziale.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 26.113,00.

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667, 668 , 1002 e 1123 di proprietà del Comelli Claudio

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di UNEP UDINE N. 2449 di repertorio, intavolata il 24/07/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 2277/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Visco distinti nelle partite tavolari PT WEB 654, 667, 668 ,1123 e 1002

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

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

Il signor Comelli Claudio nato a Visco il 15.02.1946 c.f CML CDL 46B15 M073I è indicato in alcuni atti come Comelli Claudio Valentino con c.f. CML CDL 46B15 M073D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.258,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 22.643,93
Millesimi condominiali:	136,00
Ulteriori avvertenze:	

**PIGNORAMENTO MOBILIARE VERSO
POSTE ITALIANE (LOCAZIONE DEL SUB.
19) PER IL PAGAMENTO DEL DEBITO DEL
*** DATO OSCURATO ***
NEI CONFRONTI
*** DATO OSCURATO ***
IN FORZA
DELL'ESECUZIONE MOBILIARE N.
146/2023 RG ES TRIBUNALE DI UDINE DEL
02.03.2023 DOTT. F.VARIOLA**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1985), con atto stipulato il 22/02/1985 a firma di notaio Suitner N. 25235/6685 di repertorio, registrato il 10/03/1985 a Cervignano G.N. n. 644/3 vol. 86, intavolato il 17/07/1985 a Cervignano del Friuli G.N. 806/35.

Il titolo è riferito solamente a P.P.TT. WEB 654, 667e 668

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ASSUNZIONI PRESENTI NELLA PERIZIA

Si precisa 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;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamenti degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. 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, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell' assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state 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 eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **33/1979** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato destinato ad Abitazioni e negozi, presentata il 27/12/1979 con il n. 3494 di protocollo, rilasciata il 11/01/1980 con il n. 33/79 prot.210 di protocollo, agibilità del 08/02/1982 con il n. 33/79 prot.428 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agli enti posti nel *** DATO OSCURATO *** con l'esclusione di tutti i locali posti al piano terra.

L'abitabilità è concessa ai locali posti nel piano interrato e a quelli posti al primo, secondo e terzo piano. Il vano interrato P.T. 668 (sub.21) in origine era stata nella disponibilità della *** DATO che in precedenza occupava anche i vani al piano terra P.T.667 (sub. 19)

Autorizzazione Edilizia N. **20/1990 prot 2629**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e di facciata relative al subalterno 19 , presentata il 18/07/1990 con il n. 2629 di protocollo, rilasciata il 23/07/1990 con il n. 2629 di protocollo, agibilità del 28/07/1987 con il n. 2166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.P.TT. 667.

L'agibilità dei vani in origine era stata concessa alla *** DATO che in precedenza occupava sia i vani al piano terra P.T.667 (sub. 19) sia quelli al piano interrato P.T. 668 (sub.21)

Autorizzazione Edilizia N. **41/1986 prot. 3161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica della destinazione d'uso , presentata il 19/11/1986 con il n. 3161 di protocollo, rilasciata il 26/11/1986 con il n. 3161 di protocollo, agibilità del 10/12/1986 con il n. 2523 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.P.TT. 654

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il servizio è cieco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una CILA in sanatoria previo rilievo e con pagamento delle sanzioni e dei diritti di segreteria

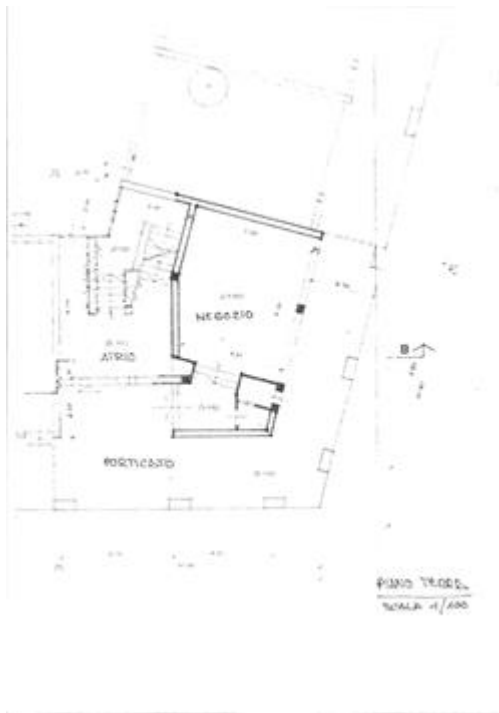
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Esecuzione rilievo, presentazione Cila con pagamento sanzioni e diritti di segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a PT WEB 654 E.I. 4



autorizzato



stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto del subalterno 21 non corrisponde agli elaborati allegati alla concessione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esecuzione rilievo, presentazione Cila con pagamento sanzioni e diritti di segreteria

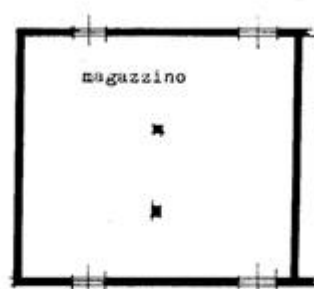
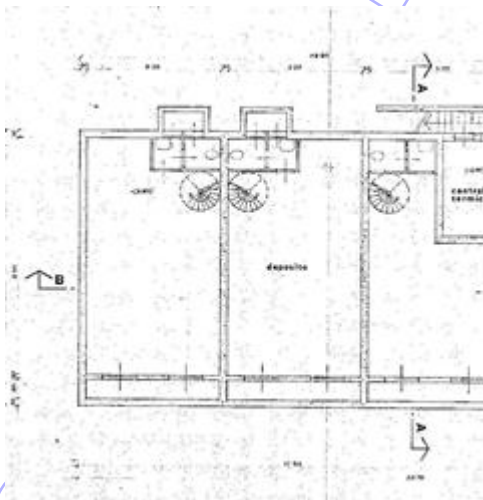
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Esecuzione rilievo, presentazione Cila con pagamento sanzioni e diritti di segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Cantina P.T: WEB 668



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

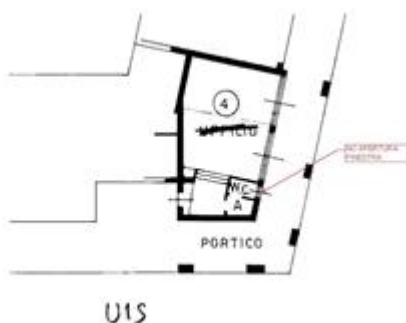
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata realizzazione di una finestra nel servizio
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione due planimetrie catastali per dividere i due vani situati su piani diversi e correggere planimetria piano T previo rilievo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, redazione di due planimetrie catastali e diritti: €1.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a PT WEB 654 E.I. 4



Difformità subalterno 4 - piano T

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VISCO VIA MONTELLO 31

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a VISCO VIA MONTELLO per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, composto da un unico vano, si trova allo stato grezzo privo impianti e di serramenti . Risulta inaccessibile perchè sono state demolite le scale che lo collegavano al piano superiore (sub.19)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 86/2 foglio 5 sub. 21 partita tavolare WEB 668, categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 237,98 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO,53, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. esterno, E.sub.3, S. e W. esterno
LOCALE INACCESSIBILE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Retro condominio



Stato in cui si trova il bene



Rampa scale demolita



Depositi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova e Cervignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova città fortezza e Aquileia città proto-romana.



Geolocalizzazione



Via Montello



Estratto di mappa



Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24,00 KM
 autostrada distante 5,00 KM
 ferrovia distante 5,00 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

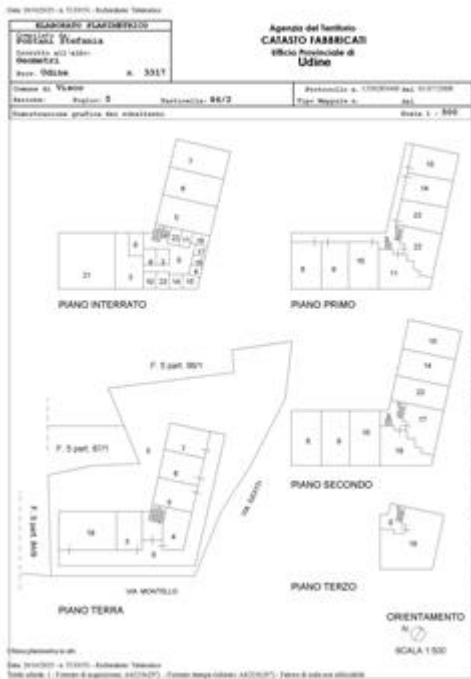


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00

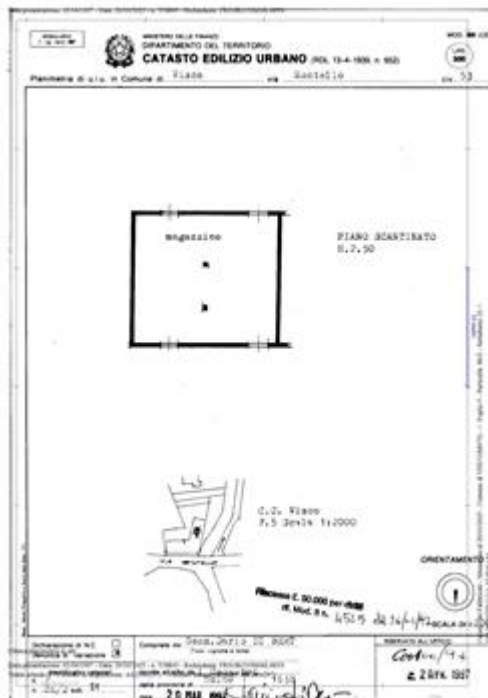


Elaborato planimetrico

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

NUM. SUBALTERNI	INDICAZIONE AREA	QUAD. CATAST.	PAG. CATAST.	QUAD. CATAST.	VAL. P. CATAST.	USO
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

Elenco subalterni



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi sistema di stima allegato 1.11

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

39.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Comunicazione edilizia libera al Comune di Visco e variazione in catasto per demolizione solaio e posa di una scala prefabbricata in ferro	-6.000,00
Deduzione per tributi dovuti al Comune di Visco al netto degli interessi	-4.495,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 28.504,74****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 28.504,74**

BENI IN VISCO VIA MONTELLO 31

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a VISCO VIA MONTELLO 31, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio postale composto ingresso-sala attesa, retroufficio con antibagno e servizio, due altri uffici ed un ingresso di servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 86/2 foglio 5 sub. 19 partita tavolare WEB 667, categoria C/1, classe 4, consistenza 94 mq, rendita 2.068,10 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO,53, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. Esterno, E. sub.3, S. e W. Esterno

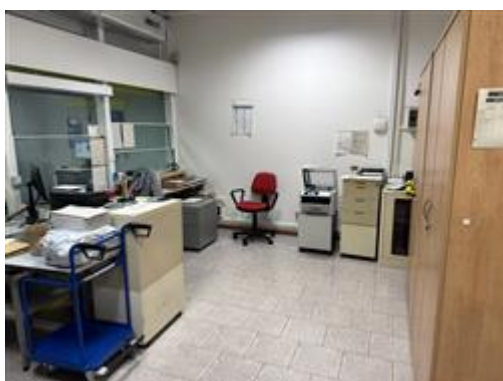
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Prospetto su via Montello



Ingresso-attesa



Front-office



Servizio



Ufficio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova e Cervignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova città fortezza e Aquileia città proto-romana.



Geolocalizzazione



Via Montello



Estratto di mappa



Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24,00 KM
 autostrada distante 5,00 KM
 ferrovia distante 5,00 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio postale è dotato di tutti gli impianti . idrico, elettrico e di scarico nonche di un impianto di condizionamento. Le finiture sono normali con pareti tinteggiate, pavimenti in piastrelle e con il le pareti del servizio rivestiti in piastrelle



Impianto condizionamento



Ripostiglio

CLASSE ENERGETICA:

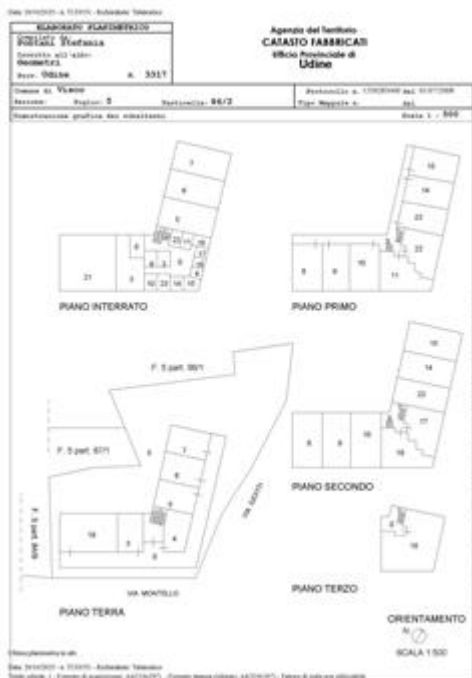


CONSISTENZA:

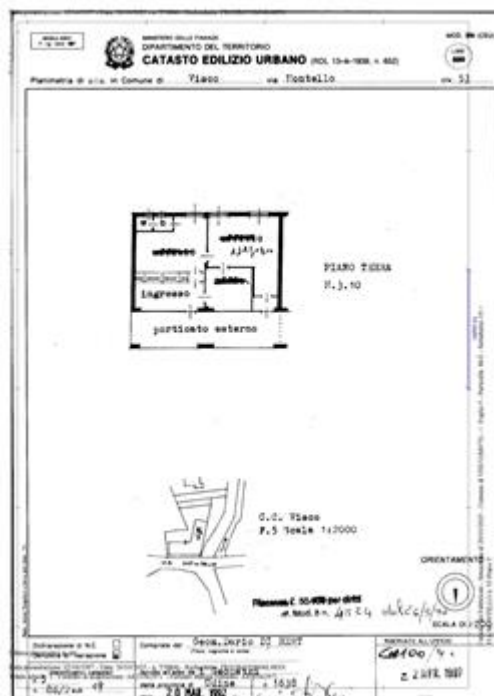
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	107,00	x	100 %	=	107,00
Totale:	107,00				107,00



Elaborato planimetrico



planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi sistema di stima allegato 1.11

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo tributi dovuti al Comune di Visco al netto degli interessi	-1.497,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.502,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.502,50**

BENI IN VISCO VIA MONTELLO 31

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a VISCO VIA MONTELLO 31, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Negozio al piano terra di un edificio sito in via Montello n. 39 con ripostiglio nel piano scantinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 86/2 foglio 5 sub. 4 partita tavolare WEB 654, categoria C/1, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 968,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. sub.5, E. e S. Esterno, W vano scale comune sub.0

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Veduta complesso immobiliare



Accesso negozio



Piano sfalsato



Negozio



Antibagno



Servizio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova e Cervignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova città

fortezza e Aquileia città proto-romana.



Geolocalizzazione



Via Montello



Estratto di mappa



Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24,00 KM
 autostrada distante 5,00 KM
 ferrovia distante 5,00 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato posto al piano terreno dell'edificio condominiale composto da un ingresso che dà su di un antibagno ed un servizio e, attraverso dei gradini, su di un vano ribassato. Il negozio è dotato di tutti gli impianti con esclusione dell'impianto termico

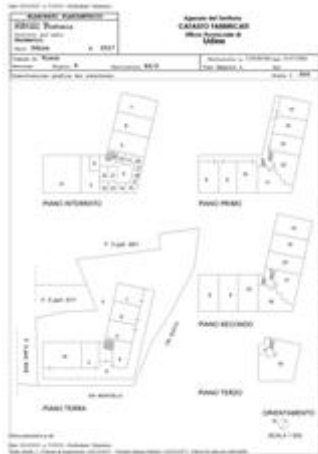
CLASSE ENERGETICA:



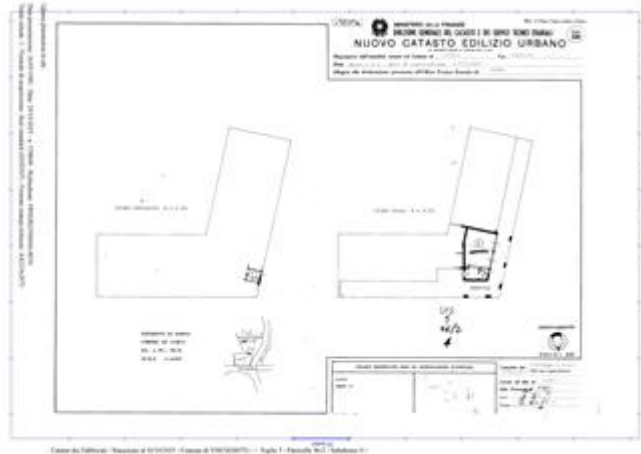
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Visura catastale	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00



Elaborato planimetrico



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi sistema di stima allegato 1.11

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo tributi dovuti al Comune di Visco al netto degli interessi	-2.104,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.895,83**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.895,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sistema di stima per determinare i valori dei vari enti costituenti il lotto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di VISCO, agenzie: WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	cantina	143,00	0,00	28.504,74	28.504,74
B	ufficio	107,00	0,00	93.502,50	93.502,50
C	negozio	47,00	0,00	42.895,83	42.895,83
				164.903,07 €	164.903,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.253,07**

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: **€. 40.063,27**

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: **€. 120.189,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Parte di villa bifamiliare a VISCO Via Cesare Battisti 25 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Parte di villetta bifamiliare realizzata su due piani fuori terra. Sull'area esterna un fabbricato in legno ed, adossato all'alloggio, un fabbricato con struttura metallica e tamponamento in lamiera . Le costruzioni abusive sono realizzate con materiali di risulta, con pavimentazione in battuto di cemento gettata sul terreno e prive di impianti e servizi-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e I. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 534/5 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 1123, categoria C/1, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 340,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. sub.2; E. esterno, S esterno e W sub.2
- C.C. VISCO particella edificiale 535/5 foglio 5 sub. 2 partita tavolare 1123, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIACESARE BATTISTI,17, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. , E., S. esterno, W particella 534/2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile realizzato negli anni 60 e ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.584,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.938,08
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

titolo, la detenzione è iniziata dal 21/03/2000 00:00:00 stabilita attraverso Certificato dell'Anagrafe del Comune di Visco.

la signora Comelli Sabrina è figlia dell'esecutato Comelli Claudio

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 **volontaria** annotata, stipulata il 31/01/2014 a firma di notaio Rigonat Laura N. 3253/2352 di repertorio, intavolata il 03/02/2014 a Cervignano del Friuli G.N. 184/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria .

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667, 668,1002 e 1123 di proprietà del *** DATO

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Udine N. 4/2019 di repertorio, intavolata il 14/01/2019 a Cervignano del Friuli G.N. 43/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da poteca giudiziale.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 26.113,00.

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667, 668, 1002 e 1123 di proprietà del *** DATO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di UNEP UDINE N. 2449 di repertorio, intavolata il 24/07/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 2277/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Visco distinti nelle partite tavolari PT WEB 654, 667, 668 ,1123 e 1002

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

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

*** DATO OSCURATO ***

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:

ASSUNZIONI PRESENTI NELLA PERIZIA

Si precisa 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;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamenti degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. 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, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell' assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state 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 venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto compravendita, con atto stipulato il 14/05/1970 a firma di dott. Quarantotto G.N. 41992/13432 di repertorio, intavolato il 12/11/1970 a Cervignano del Friuli G.N. 884/1970.

Il titolo è riferito solamente a PT 1123

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio realizzato prima del 01.09.1967 si veda la dichiarazione dell'Amministrazione Comunale che ha allegato anche le foto del periodo (all.02.03 Doc edilizia)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Utorizzazione N. **AU 03/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per sostituzione di un solaio corpo sevizi, presentata il 15/05/1978, rilasciata il 09/07/1978 con il n. 1823 di protocollo.

L'edificio è stato realizzato prima del 01.09.1967 si veda la dichiarazione dell'Amministrazione Comunale allegata completa della fotografia risalente al periodo

Autorizzazione N. **AU 23/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione apertura vano finestra piano terra, presentata il 29/08/1980, rilasciata il 30/08/1980 con il n. 2330 di protocollo

DIA N. **DIA 18/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria, presentata il 16/01/2004 con il n. 207 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione alcune pareti divisorie al piano primo e realizzazione di una parete nel piano scantinato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria con pagamento sanzioni

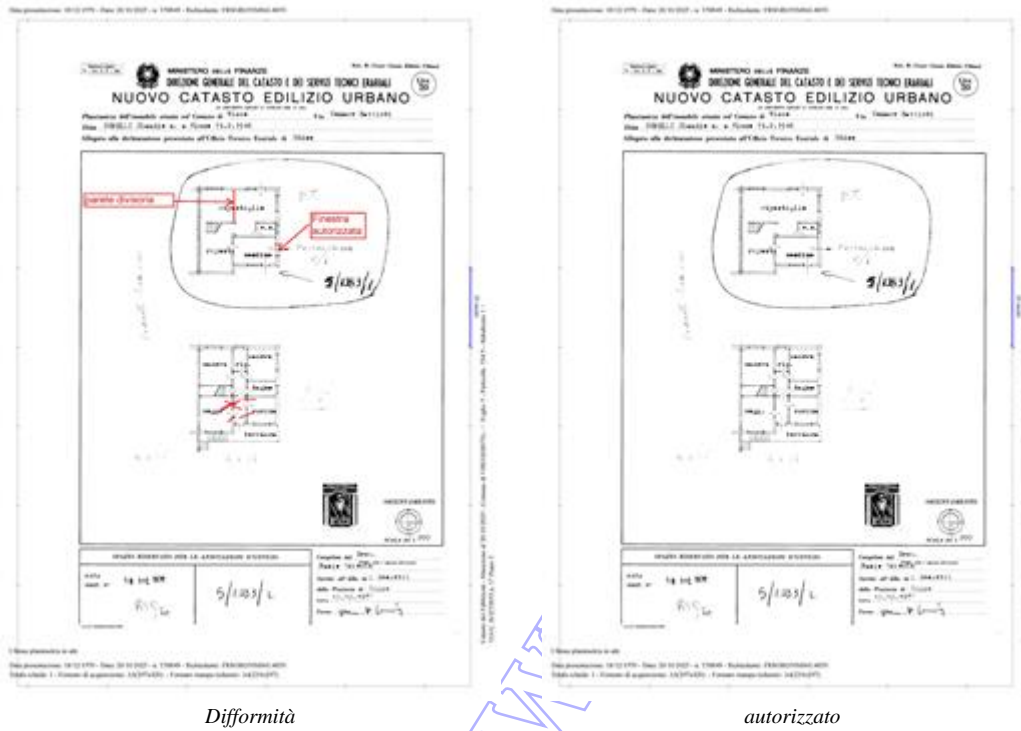
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria con pagamento sanzioni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a PT. 1123



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato abusivo in legno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione totale e trasporto a discarica

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto a discarica: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato in legno posto all'esterno dell'edificio



stato di fatto

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato con struttura in ferro e tamponamenti in lamiera

abusivo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e trasporto in discarica

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto in discarica: €20.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato con struttura in ferro addossato al retro dell'immobile



Capannone in ferro

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria piano terra (sub.1) per indicare nuova parete divisoria e finestra e di quella al piano superiore (sub.2) per indicare abbattimento pareti divisorie

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione di due planimetrie previo rilievo: €2.100,00

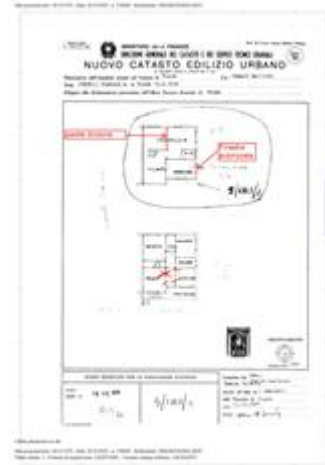
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a PT. 1123.

Rifacimento planimetria piano terra (sub.1) per indicare nuova parete divisoria e finestra e di quella al piano superiore (sub.2) per indicare abbattimento pareti divisorie



Autorizzato



Difformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VISCO VIA CESARE BATTISTI 25

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Parte di villa bifamiliare a VISCO Via Cesare Battisti 25 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Parte di villetta bifamiliare realizzata su due piani fuori terra. Sull'area esterna un fabbricato in legno ed, adossato all'alloggio, un fabbricato con struttura metallica e tamponamento in lamiera . Le costruzioni abusive sono realizzate con materiali di risulta, con pavimentazione in battuto di cemento gettata sul terreno e prive di impianti e servizi-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1. Identificazione catastale:

- C.C. VISCO particella edificiale 534/5 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 1123, categoria C/1, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 340,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. sub.2; E. esterno, S esterno e W sub.2
- C.C. VISCO particella edificiale 535/5 foglio 5 sub. 2 partita tavolare 1123, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIACESARE BATTISTI,17, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. , E., S. esterno, W particella 534/2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile realizzato negli anni 60 e ristrutturato nel 1978.



Prospetto da strada



Fabbricato in legno



Fabbricato in legno



Fabbricato con struttura in ferro



Caldaia non funzionante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova e Cervignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PALMANOVA , AQUILEIA.



Geolocalizzazione



Bene sito in via Battisti, 25



Estratto di Mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato accessibile direttamente dalla via Battisti composto da due piani fuori terra uniti l'uno all'altro da una scala interna ed esterna. Al piano terra tre vani , un bagno e la scala che porta al disimpegno del primo piano che dà due camera da letto, un ripostiglio, un bagno e la cucina-soggiorno con terrazza dove arrivano le scale . Il fabbricato è riscaldato con stufe a legno in quanto la caldaia non è stata sostituita e l'impianto di produzione acqua calda è vetusto e malfunzionante.

All'esterno due fabbricati non regolarizzabili uno in legno, separato dall'edificio ed uno con struttura in ferro adossato all'edificio

La mappa del catasto terreni non corrisponde a quanto esistente in natura



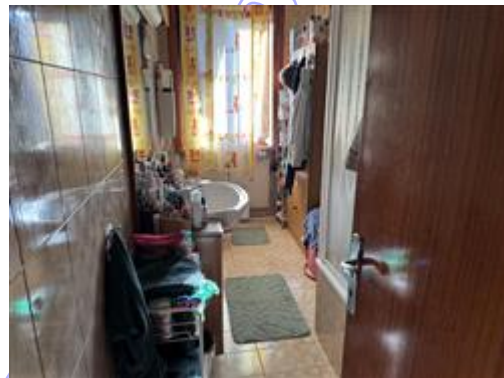
Prospetto principale



Cucina-soggiorno



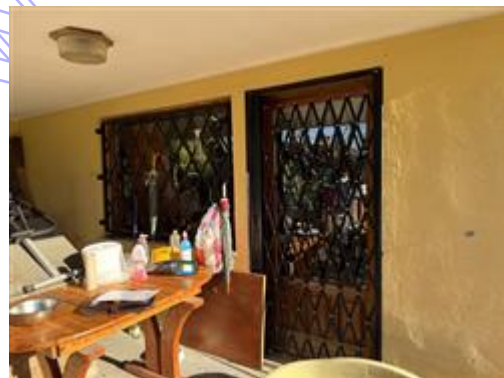
Stufa a legna



Bagno piano primo



Camera letto



Ingresso piano terra

CLASSE ENERGETICA:



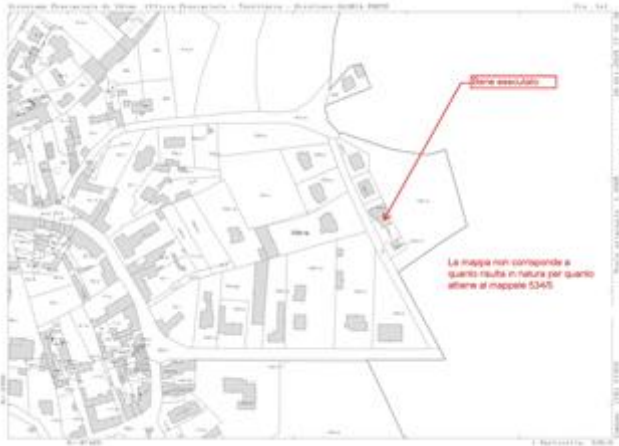
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo principale sub.2 escluse aree	139,00	x	100 %	=	139,00

scoperte					
Subalterno 1	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	157,00				157,00



Estratto mappa con indicazione bene esecutato



Subalterni 1 e 2 in un'unica planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi allegato 2.12 - MCA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo tributi dovuti al Comune al netto degli interessi	-2.815,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.184,10****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.184,10****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di VISCO, agenzie: WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 bifamiliare	157,00	0,00	87.184,10	87.184,10
				87.184,10 €	87.184,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 28.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.584,10**

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: **€. 14.646,03**

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: **€. 43.938,08**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VISCO Via Cesare Battisti 26, della superficie commerciale di **292,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa isolata composta da due piani fuori terra , uno dei quali parzialmente interrato, con all'esterno un ampio portico e giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- particella edificiale 539/9 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 1002, indirizzo catastale: VIA C.BATTISTI N.26, piano: T
Coerenze: N. sub.2, E. via Cesare Battisti, W. pc. 540/2, S. sub.3
trattasi di bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2 e 3 - Ente Urbano
- C.C. VISCO particella edificiale 539/9 foglio 5 sub. 2 partita tavolare 1002, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 26, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. particella 538/3, E. via Cesare Battisti, S. sub.1 , W. sub.3
Corpo A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

B deposito artigianale a VISCO Via Cesare Battisti 26, della superficie commerciale di **369,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio composto da un unico vano con soppalco adibito a deposito con annesso corpo uffici con cortile avente accesso da via Battisti attraverso il subalterno 1 comune al corpo A. Nel cortile una tettoia autorizzata e fabbricati provvisori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,30. Identificazione catastale:

- particella edificiale 539/9 foglio 5 sub. 3 partita tavolare 1002, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 26, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. particella 535,1, E. sub.1 e 2, S. particelle 539/12 e 539/7, W particella 539/19

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

661,00 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:	€. 356.198,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.148,94
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale** annotata, stipulata il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Udine N. 4/2019 di repertorio, intavolata il 14/01/2019 a Cervignano del Friuli G.N. 43/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da poteca giudiziale.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 26.113,00.

La formalità è riferita solamente a Partite tavolari WEB 654, 667, 668, 1002 e 1123 di proprietà del Comelli Claudio

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di UNEP UDINE N. 2449 di repertorio, intavolata il 24/07/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 2277/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Visco distinti nelle partite tavolari PT WEB 654, 667, 668 ,1123 e 1002

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

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

*** DATO OSCURATO ***

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:

ASSUNZIONI PRESENTI NELLA PERIZIA

Si precisa 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;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamenti degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. 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, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell' assegnazione del bene pertanto le detrazioni

indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state 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 venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1983), con atto stipulato il 14/02/1983 a firma di Notaio SUITNER n. 20342/5388 di repertorio, registrato il 01/03/1983 a Cervignano, intavolato il 23/05/1984 a Cervignano del Friuli G.N. 334/83.
In questo atto il proprietario viene chiamato *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **01/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di civile abitazione e servizi, presentata il 16/03/1994 con il n. 1066 di protocollo, rilasciata il 06/04/1984 con il n. 01/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A

Concessione edilizia N. **05/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato artigianale, presentata il 29/09/1989 con il n. 1489 di protocollo, rilasciata il 19/02/1990 con il n. 05/1989 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

DIA N. **DIA 02/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una tettoia, presentata il 06/02/2001 con il n. 411 cat. 10/6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

Autorizzazione edilizia N. **07/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione recinzione, presentata il 20/04/1993 con il n. 1448 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A

Autorizzazione edilizia N. **31/1993**, per lavori di Pozzo artesiano uso acqua potabile, presentata il 17/11/1993 con il n. prot. 4001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione nel piano scantinato di un vano tecnico alto m. 1,80 intorno a parte del perimetro dell'edificio e modifica aperture verso esterno inoltre assenza del certificato di abitabilità della villa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo, asseverazione di conformità dell'opere, dichiarazioni, certificazioni e asseverazioni previste dalle norme in materia di sicurezza statica, sismica, prevenzione incendi ed eliminazione barriere architettoniche, dichiarazioni di conformità complete degli allegati obbligatori relativi a tutti gli impianti, asseverazioni e attestazioni relative alla certificazione energetica, autorizzazioni o dichiarazioni relative allo scarico delle acque reflue

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, asseverazione di conformità dell'opere, dichiarazioni, certificazioni e asseverazioni previste dalle norme in materia di sicurezza statica, sismica, prevenzione incendi ed eliminazione barriere architettoniche, dichiarazioni di conformità co: €15.000,00
- Sanzioni e bolli vedi allegato 3.09: €40.384,51

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a villa corpo A

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del certificato di abitabilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo, asseverazione del Direttore dei lavori, aggiornamento catastale, certificato di regolare esecuzione degli impianti, redazione dell'APE, del collaudo statico delle opere, sanzioni e diritti

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, asseverazione del Direttore dei lavori, aggiornamento catastale, certificato di regolare esecuzione degli impianti, redazione dell'APE, del collaudo statico delle opere, sanzioni e diritti : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Edificio adibito a deposito- magazzino (corpo B)

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoie e costruzioni provvisorie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e trasporto a discarica con redazione del piano amianto

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione costruzioni abusive di cui una con possibile copertura in cemento amianto: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B



Costruzioni abusive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia facoltizzata non accatastata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo e accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, redazione di una planimetria catastali e diritti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Capannone corpo B



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione nel piano interrato di un vano tecnico intorno a parte del perimetro della villa e modifica fori che danno verso esterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e presentazione di una planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione di una planimetria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Villa Corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VISCO VIA CESARE BATTISTI 26

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VISCO Via Cesare Battisti 26, della superficie commerciale di **292,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa isolata composta da due piani fuori terra , uno dei quali parzialmente interrato, con all'esterno un ampio portico e giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- particella edificiale 539/9 foglio 5 sub. 1 partita tavolare 1002, indirizzo catastale: VIA C.BATTISTI N.26, piano: T
Coerenze: N. sub.2, E. via Cesare Battisti, W. pc. 540/2, S. sub.3
trattasi di bene comune non censibile - corte comune ai sub. 2 e 3 - Ente Urbano
- C.C. VISCO particella edificiale 539/9 foglio 5 sub. 2 partita tavolare 1002, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n. 26, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. particella 538/3, E. via Cesare Battisti, S. sub.1 , W. sub.3
Corpo A

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Veduta principale da via Battisti



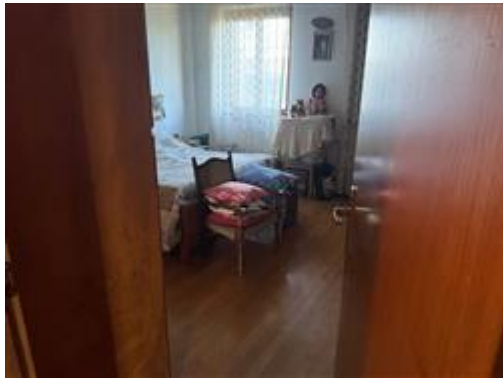
Portico



Vista da ingresso posteriore



Ingresso e salotto



camera patronale



Taverna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

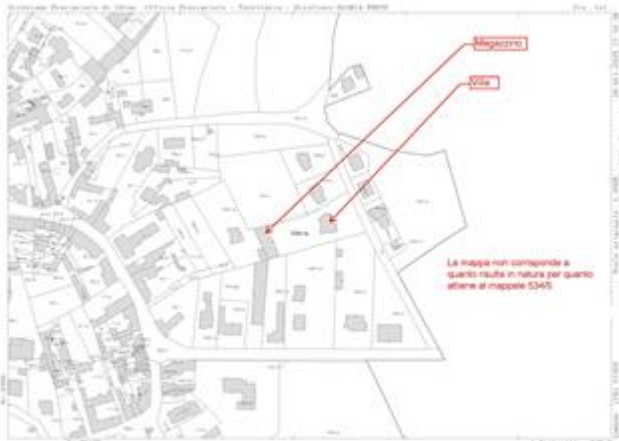
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova e Cervignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PALMANOVA , AQUILEIA.



Geolocalizzazione



Via Battisti n. 26



Estratto di Mappa



Elaborato planimetrico

Covea



Direzione Provinciale di Udine
 Ufficio Provinciale - Terziaria
 Sedi Centrali

Del. 2010/005
 Del. 11/08/02
 Numero Protocollo: 771488
 Fog. 1 - Fin

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

COMUNICAZIONE	DESCRIZIONE	FIGLIO	FIGLIA	FIGLIA	FIGLIA	FIGLIA	FIGLIA	FIGLIA	FIGLIA
1	IN CARICHI SOSTA	26	1						
2	IN CARICHI SOSTA	26	1.1						
3	IN CARICHI SOSTA	26	1.1						

FOGLIO 1/1

Elenco subalterni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

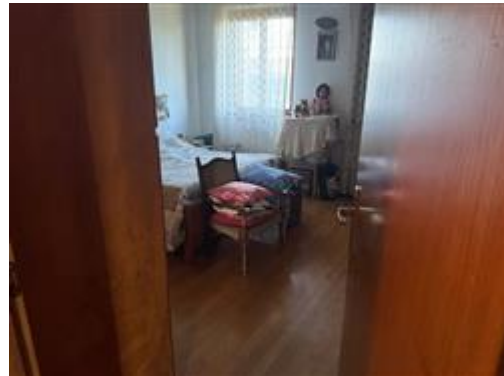
La villa è composta da due piani fuori terra uno dei quali parzialmente interrato. Ad essa si accede direttamente dalla via Battisti attraverso un portico da cui si passa al soggiorno ed alla cucina, quest'ultima tramite una veranda chiusa accede anche al cortile esterno. Al soggiorno, attraverso un disimpegno, si accede a due camere, un bagno, alla camera patronale dotata di un altro bagno ed al vano scale che conduce alla cantina dove si trovano la taverna, accessibile anche da cortile esterno, ed un disimpegno verso un ripostiglio, una cantina, un bagno, la lavanderia ed un locale attrezzato come cucina che ha un uscita autonoma verso l'esterno,

Nella lavanderia si trova la centrale termica e l'autoclave.

Su parte del perimetro esterno è stato ricavato senza autorizzazione un vano tecnico dell'altezza di m.1,80



p.1 - cucina



P.1 camera patronale



P.1 bagno patronale



Accesso piano parzialmente interrato



Lavanderia



Cucina piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Escluse aree scoperte	292,00	x	100 %	=	292,00
Totale:	292,00				292,00



Elaborato planimetrico



Villa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi allegato 3.13 - MCA per sub. 2 - Villa

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **285.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 285.000,00**

BENI IN VISCO VIA CESARE BATTISTI 26

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a VISCO Via Cesare Battisti 26, della superficie commerciale di **369,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio composto da un unico vano con soppalco adibito a deposito con annesso corpo uffici con cortile avente accesso da via Battisti attraverso il subalterno 1 comune al corpo A. Nel cortile una tettoia autorizzata e fabbricati provvisori

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,30. Identificazione catastale:

- particella edificiale 539/9 foglio 5 sub. 3 partita tavolare 1002, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 26, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. particella 535,1, E. sub.1 e 2, S. particelle 539/12 e 539/7, W particella 539/19

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.



Ingresso comune



Prospetto principale



Piazzale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova e Cervignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PALMANOVA , AQUILEIA.



Geolocalizzazione



Via Battisti n. 26

accesso anche al corpo principale che ha una parte soppalcata e due accessi diretti dal cortile tramite due portoni



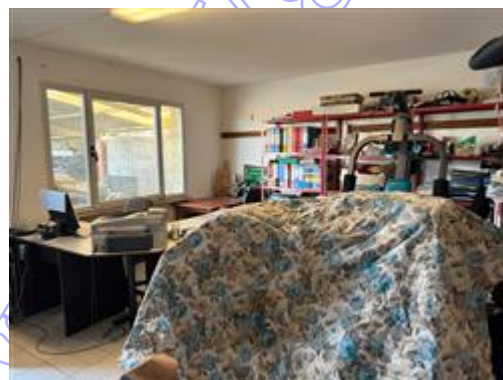
Prospetto principale



Interno capannone



Soppalco



Ufficio



Servizio



Deposito

CLASSE ENERGETICA:



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
Superficie ragguagliata	369,00	x	100 %	=	369,00
Totale:	369,00				369,00



Elaborato planimetrico



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi allegato 3.12 -Sistema di stima per sub. 3 - deposito

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **148.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo tributi da pagare al Comune di Visco senza interessi	-2.916,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.083,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.083,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di VISCO, agenzie: WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	292,00	0,00	285.000,00	285.000,00
B	deposito artigianale	369,00	0,00	145.083,09	145.083,09
				430.083,09 €	430.083,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 73.884,51**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 356.198,58

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: €. 89.049,64

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: €. 267.148,94

COVEG S.r.l. - WWW.IVSGUADINE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FORNI DI SOPRA Via Udine 35, frazione Cella, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 100/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 100/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al terzo piano di un condominio avente quattro piani fuori terra con un vano comune di servizio al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 619 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 202,04 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. , E., S. e W esterno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

B **AUTORIMESSE E TERRENI** a FORNI DI SOPRA Via Udine 35, frazione Cella, della superficie commerciale di **432,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in cui si trovano quattro autorimesse di cui tre di proprietà sormontate da un lastrico solare confinanti con due terreni di proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 968 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: Via Udine, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg.33 n. 620
Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 1, S. via Udine, W. Sub.3
- foglio 33 particella 968 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Udine , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 3, S. via Udine, W. Sub.5
- foglio 33 particella 968 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Udine, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620

Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 4, S. via Udine, W mappale 619

- foglio 33 particella 968 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Udine, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Lastrico solare
- foglio 33 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 295, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N: 502, 503, E: 621, S: 621 e 969; W: 619 e 968
- foglio 33 particella 969 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 62, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N: 621, E: 621 e 554; S: 640 e 641; W: 967 e 968

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	515,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.545,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.659,05
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **volontaria** annotata, stipulata il 05/08/2010 a firma di notaio Tania Andrioli ai nn. 72996/23663 di repertorio, iscritta il 09/08/2010 a Udine ai nn. 22653/4185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria comprendente il bene sito in Forni di Sopra fg.33 n. 619 sub.4.

Importo ipoteca: 180.000,00.

La formalità è riferita solamente a il bene sito in Forni di Sopra fg.33 n. 619 sub.4.

Annotata in data 18.11.2024 al nn. 28734/2396 di proroga durata

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 31/01/2014 a firma di notaio Rigonat Laura ai nn. 3253/2352 di repertorio, iscritta il 03/02/2014 a Udine ai nn. 2405/256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria comprendente beni in comune di Forni di Sopra.

Importo ipoteca: 340.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Forni di Sopra fg. 33 n. 968 sub. 2, sub. 4, sub.5, sub.6 .

Annotata in data 14.05.2025 al nn. 12631/1052 e 12632/1053 di proroga durata e variazione tasso

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4/2019 di repertorio, iscritta il 08/01/2019 a Udine ai nn. 428/35, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziaria comprendente beni in comune di Forni di Sopra e Montenars.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 26.113,60.

La formalità è riferita solamente a Beni in Forni di Sopra (F9) fg. 33n. 619 sub.4 e fg.33 n. 968 sub. 2, sub. 4, sub.5 e sub.6 e (T) fg.33 n.967, 969, 968 nonche' Montenars

ipoteca **legale**, stipulata il 02/04/2019 a firma di AdER ai nn. 2284/11519 di repertorio, iscritta il 03/04/2019 a Udine ai nn. 9119/1229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVE/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 173.054,18.

Importo capitale: 86,527,09.

La formalità è riferita solamente a Bene sito in Forni di Sopra distinto fg. 33 n. 619 sub.4 per la nuda proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di AdER ai nn. 2363/11519 di repertorio, iscritta il 23/05/2019 a Udine ai nn. 13915/1963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVE/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 144.033,18.

Importo capitale: 72.016,59.

La formalità è riferita solamente a Beni in Forni di Sopra (F9) fg. 33n. 619 sub.4 e fg.33 n. 968 sub. 2, sub. 4, sub.5 e sub.6 e (T) fg.33 n.967, 969 nonche' Montenars

ipoteca **legale**, stipulata il 06/04/2023 a firma di AdER ai nn. 3025/11523 di repertorio, iscritta il 06/04/2023 a Udine ai nn. 8549/1028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVE/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 306.173,68.

Importo capitale: 153.068,84.

La formalità è riferita solamente a Beni in Forni di Sopra (F9) usufrutto fg. 33n. 619 sub.4 e fg.33 n. 968 sub. 2, sub. 4, sub.5 e sub.6 nonche' Montenars

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 a firma di UNEP UDINE ai nn. 2449 di repertorio, trascritta il 23/07/2025 a Udine ai nn. 19835/15066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Forni di Sopra (F9) fg. 33 n. 619 sub.4 e fg.33 n. 968 sub. 2, sub. 4, sub.5 e sub.6 e (T) fg. 33 n. 967, 969 e 968

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

*** DATO OSCURATO ***

VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 454,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
PENDENZE TRIBUTARIE (IMU, ILIA, TARI e TASI)	
*** DATO OSCURATO *** IMU 2021 per € 372,00	
*** DATO OSCURATO *** TARI 2025 per € 82,60	
per un totale di	€ 454,60
al netto di sanzioni ed interessi di Legge	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Compravendita (dal 27/12/1991), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di notaio Suitner ai nn. 38939 di repertorio, registrato il 10/01/1992 a Cervignano ai nn. 141/II, trascritto il 23/01/1992 a Udine ai nn. 3005/2603.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra fg.33 n.619 sub.4.

*** DATO OSCURATO *** acquisisce la nuda proprietà del bene mentre l'usufrutto, diviso in parti uguali, è intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Compravendita (dal 27/05/2010), con atto stipulato il 27/05/2010 a firma di Giancarlo Suitner ai nn. 60077/16990 di repertorio, trascritto il 11/06/2010 a Udine ai nn. 15883/10625.

Terreno censito al fg.33 n.620 parte del quale utilizzato per realizzate autorimesse e rimanente

suddiviso nei mappali 967 e 969

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Forni di Sopra il data 06.03.2026

Accertato che la variante n. 51 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata in data 30 novembre 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44, non modifica né la destinazione urbanistica né le norme di attuazione delle zone territoriali omogenee come sotto classificate.

Richiamato il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’ articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137

CERTIFICA

che, come di seguito meglio specificato, la destinazione urbanistica dei mappali sottoelencati è quella che risulta dal

Piano	Regolatore	Generale	Comunale	vigente:
-------	------------	----------	----------	----------

 - Foglio 33, Mappali nn. 967 e 969 in zona E4C agricola in ambiti agricolo paesaggistici – piano per insediamenti produttivi agricoli (PIPA) - ovvero parti del territorio comunale di fondovalle “Davòur Cuol da Siela” destinate alla valorizzazione delle potenzialità agricole ed alla produzione orticola, di piccoli frutti e di piante officinali di qualità – riferimento artt. 24, 25, 26, 27, 31 e 31 ter delle N.A. del P.R.G.C. vigente.

N.B. a. Con riferimento al Decreto Legislativo n. 42/2004 richiamato in premessa, ed in particolare all’ art. 142.

Aree tutelate per legge – 1° comma, i Mappali sopraccitati ricadono in “c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’ acqua ...e lrelative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”.

Accertato che la variante n. 51 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata in data 30 novembre 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44, non modifica né la destinazione urbanistica né le norme di attuazione delle zone territoriali omogenee come sotto classificate.

Richiamato il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’ articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”.

CERTIFICA

che, come di seguito meglio specificato, la destinazione urbanistica dei mappali sottoelencati è quella che risulta dal

Piano	Regolatore	Generale	Comunale	vigente:
-------	------------	----------	----------	----------

 - Foglio 33, Mappali nn. 967 e 969 in zona E4C agricola in ambiti agricolo paesaggistici – piano per insediamenti produttivi agricoli (PIPA) - ovvero parti del territorio comunale di fondovalle “Davòur Cuol da Siela” destinate alla valorizzazione delle potenzialità agricole ed alla produzione orticola, di piccoli frutti e di piante officinali di qualità – riferimento artt. 24, 25, 26, 27, 31 e 31 ter delle N.A. del P.R.G.C. vigente.

N.B. a. Con riferimento al Decreto Legislativo n. 42/2004 richiamato in premessa, ed in particolare all’ art. 142.

Aree tutelate per legge – 1° comma, i Mappali sopraccitati ricadono in “c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’ acqua ...e lrelative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2177 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 13/05/1986 con il n. 2177 di protocollo, agibilità del 24/12/1992 con il n. 330 di protocollo

N. 3922 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/01/2010 con

il n. 6278 di protocollo, rilasciata il 02/02/2011 con il n. 580 di protocollo, agibilità del 27/02/2014 con il n. 431 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione autorimesse

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FORNI DI SOPRA VIA UDINE 35, FRAZIONE CELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FORNI DI SOPRA Via Udine 35, frazione Cella, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 100/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 100/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento posto al terzo piano di un condominio avente quattro piani fuori terra con un vano comune di servizio al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 619 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 202,04 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: N. , E., S. e W esterno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.



Vista d'intorno



Edificio condominiale



Vano servizi comune al piano terra



Scala di accesso al piano



Terreno intorno



Accesso all'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Cadore, Ampezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località turistica.



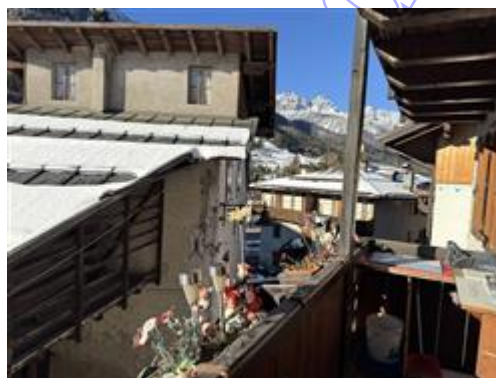
Geolocalizzazione Forni



Visione satellitare



Borgo Cella



Veduta

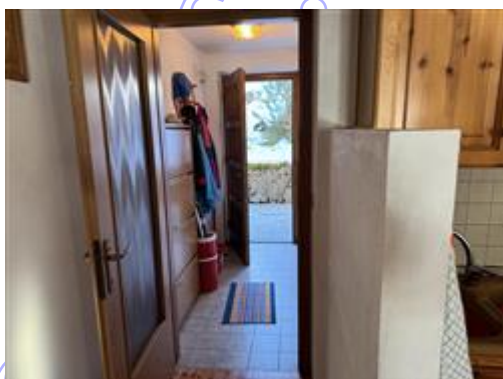
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto al terzo piano di un condominio avente quattro piani fuori terra con riscaldamento a gasolio e con un vano di servizio al piano terra comune ad altri alloggi. Con scala scoperta che dà su via Udine si raggiunge il piano dove si trovano i quattro serbatoi di gasolio individuali alimentanti le centrali termiche personali. Dal piano si accede all'atrio che dà sulla cucina-soggiorno, da questa si passa ad un disimpegno che dà su due camere da letto ed servizio



Ingresso



Sala



Caldia a legna



Camera matrimoniale



bagno



Seconda camera

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Escluse aree scoperte	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00



Immagine satellitare



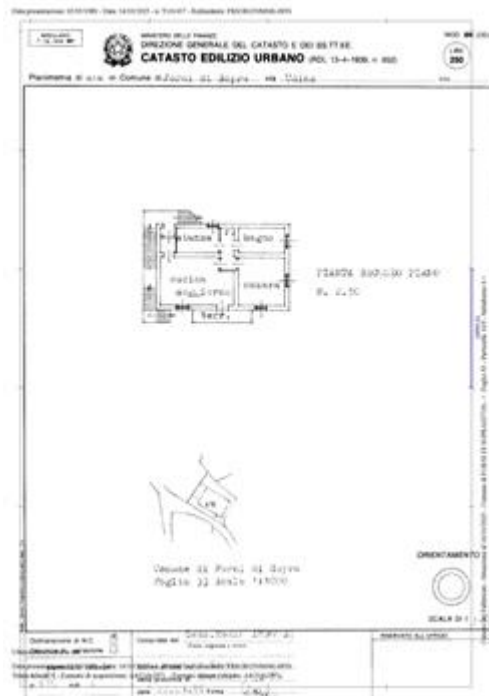
Mappali



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi allegato 4.10 lotto 4 MCA corpo A

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

116.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Tributi Comune di Forni di Sopra	-82,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.917,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.917,40**

BENI IN FORNI DI SOPRA VIA UDINE 35, FRAZIONE CELLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

AUTORIMESSE E TERRENI a FORNI DI SOPRA Via Udine 35, frazione Cella, della superficie commerciale di **432,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in cui si trovano quattro autorimesse di cui tre di proprietà sormontate da un lastrico solare confinanti con due terreni di proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 968 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 25 mq, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: Via Udine, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg.33 n. 620
Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 1, S. via Udine, W. Sub.3
- foglio 33 particella 968 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Udine , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 3, S. via Udine, W. Sub.5
- foglio 33 particella 968 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Udine, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N. mappale 967, E. sub. 4, S. via Udine, W mappale 619
- foglio 33 particella 968 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Udine, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Lastrico solare
- foglio 33 particella 967 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 295, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N: 502, 503, E: 621, S: 621 e 969; W: 619 e 968
- foglio 33 particella 969 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 62, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 33 n. 620
Coerenze: N: 621, E: 621 e 554; S: 640 e 641; W: 967 e 968

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.



Vista con condominio



Vista edificio



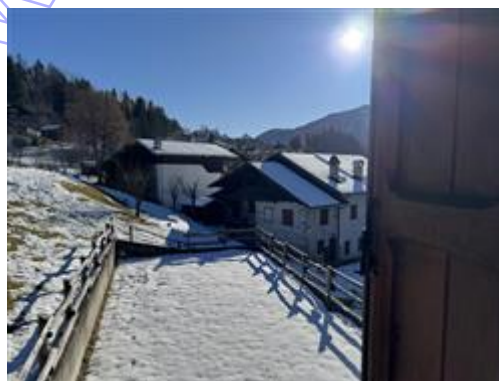
Subalterno 2



Subalterno 4



Subalterno 5



Subalterno 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Cadore, Ampezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località turistica.



Geolocalizzazione Forni



Visione satellitare



Borgo Cella



Veduta

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tre autorimesse prive di impianti con pavimento in battuto di cemento e terreni confinanti con l'appartamento di Comelli Sabrina

CLASSE ENERGETICA:

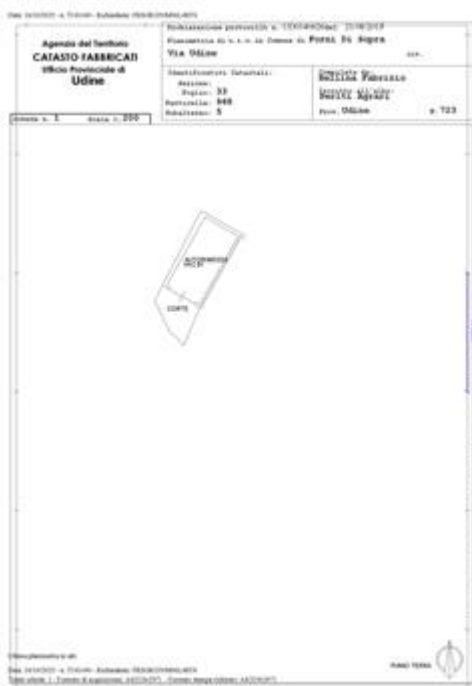


CONSISTENZA:

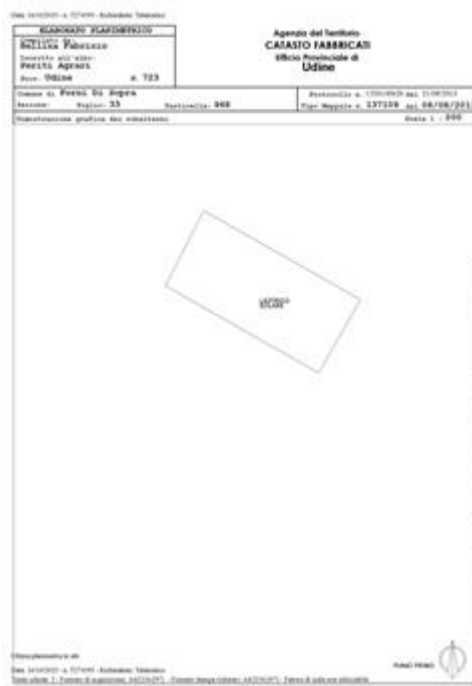
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni censiti al fg.33 n. 967 e 969	357,00	x	100 %	=	357,00
Autorimesse sub. 2, 4 e 5	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	432,00				432,00



Sub.5



Sub. 6 lastrico solare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi allegato 4.10 - Lotto 4 b MCA Corpo A

Vedi allegato 4.11 Stima autorimesse

Terreni individuati dai mappali 967 e 969 € 2.000,00

Autorimessa subalterno 2 € 16.000,00

Autorimessa subalterno 4 € 13.000,00

Autorimessa subalterno 5 € 13.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Tributi da pagare al Comune di Forni	-372,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.628,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 43.628,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di FORNI DI SOPRA, agenzie: WEB, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	appartamento	83,00	0,00	115.917,40	115.917,40
B	posto auto	432,00	0,00	43.628,00	43.628,00
				159.545,40 €	159.545,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Beni facilmente divisibili

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:

€. 159.545,40

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:

€. 39.886,35

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

€. 119.659,05

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 30/03/2026

il tecnico incaricato
Giorgio Frassetto

COVEG S.r.l. - WWW.IVQUADINE.IT