



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa G. MULLIG

CUSTODE:
COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Cortiula

CF: CRTFRZ67D16L483Y
con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO
telefono: 043340596
fax: 043340596
email: fabrizio@emmecquadro.eu
PEC: fabrizio.cortiula@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a POZZUOLO DEL FRIULI Via D. Failutti 1, frazione Zugliano, della superficie commerciale di **128,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente perizia sono composti da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, un'autorimessa/deposito ed un fondo agricolo. L'abitazione principale fa parte di un'aggregazione di case in linea che si trovano nel comune di Pozzuolo del Friuli, nella frazione di Zugliano, lungo Via D. Failutti, n. 1, mentre per accedere alla pertinenza ed al fondo agricolo si deve attraversare una corte interna comune (mappale 540) e un terreno di altra proprietà (mappale 306 che si PRESUME sia quello il passaggio per accedere al fondo), vedasi documentazione fotografica.

Catastralmente gli immobili sono distinti al foglio 4 mappale 281 subalterno 1 per l'abitazione, mappale 456 per l'autorimessa e mappale 308 per il terreno. Tutto il compendio è situato nel P.R.G.C. del Comune stesso in zona B (residenziale intensiva) per i fabbricati, mentre il terreno ricade in zona E0 (verde privato e attività orticole), zona E5 (di preminente interesse agricolo) e in zona V11 (aria 15 – torrente Cormor).

Il mappale 281 comprende più unità immobiliari, ma l'abitazione oggetto della presente perizia (subalterno 1) ha accesso indipendente dalla strada comunale e si articola su tre livelli fuori terra.

L'ingresso principale è posto al piano terra e affaccia direttamente sulla strada comunale di via D. Failutti, mentre l'accesso secondario affaccia direttamente verso la corte comune interna. Al piano terra l'immobile è composto da un piccolo ingresso (accesso dalla strada pubblica), la zona soggiorno e una cucina con un ripostiglio. Dalla zona soggiorno si accede al disimpegno su quale si affaccia un bagno e la scala di collegamento con il piano primo. Al piano primo troviamo un disimpegno su cui si affacciano due camere e un bagno, da questo piano parte una scala in legno per accedere alla soffitta. La soffitta è composta da un unico vano lasciato completamente al grezzo.

La costruzione originaria risulta realizzata anteriormente al 1967, negli anni '80 sono state realizzate alcuni interventi interni per ricavare il bagno al piano primo, mentre il bagno del piano terra, probabilmente è ricavato in un secondo momento, non autorizzato. Le diverse distribuzioni delle tramezzature sono state realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie e si possono comprendere nell'attività di edilizia libera art. 16 della L.R. 19/2009, mentre per quanto riguarda l'esecuzione del bagno con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a servizio igienico si dovrà presentare una C.I.L.A. in sanatoria art. 51 comma 4 bis con una sanzione di €. 258,00 (euro duecentocinquantesette/00).

L'immobile esternamente si presenta con un intonaco giallino in pessime condizioni, soprattutto nella parte bassa si vedono molti fenomeni di distaccamenti, disgregazioni, efflorescenze e deposito superficiale.

La copertura è interamente realizzata con una struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi. I solai sono realizzati tutti in legno con controsoffitto incannucciato e intonaco, con parti controsoffittate con pannelli in cartongesso decorati. Il controsoffitto della cucina in parte è stato rimosso probabilmente per una verifica all'attacco della stufa camino (camino non conforme) necessita il ripristino della parte rimossa con verifica dello stato di conservazione della travatura in legno del solaio, in altri punti del controsoffitto si notano infiltrazioni e presenza di muffa. I serramenti presenti sono tutti in legno vetro singolo con scuretti sempre in legno, eccetto i portoncini di ingresso che sono in alluminio e vetro, mentre tutti gli infissi interni sono in legno tamburato.

All'interno i pavimenti sono in piastrelle su tutto il piano terra, nei bagni e nei disimpegni, mentre al primo piano nelle camere sono in legno a spina di pesce, la scala è in cemento con un rivestimento in

marmo, mentre la scala che porta alla soffitta è interamente in legno. La soffitta è stata lasciata al grezzo, con una pavimentazione in cls battuto e copertura con tavelle e travetti a vista.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico non è a norma ed è completamente da rifare, non si è riusciti a verificare il contatore e di conseguenza il salvavita. L'impianto termico non è stato realizzato, per scaldare il piano terra è presente una stufa a legna posizionata nel soggiorno. Al piano primo non sono presenti ne termosifoni ne altri tipi di riscaldamento. Per l'acqua calda sanitaria sono presenti due boiler elettrici, uno nel bagno del piano terra e uno nel disimpegno del piano primo.

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione in quanto si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

L'autorimessa edificata antecedente il 1967, ha una struttura in sasso intonacata, copertura in laterocemento con manto di copertura in coppi. L'accesso principale ha un portone d'ingresso in alluminio e vetro, gli altri serramenti presenti sono in ferro, al suo interno sono presenti un lavatoio ed un vecchio bagno, probabilmente non più usato, l'impianto elettrico è a vista ma non funzionante.

Il fondo agricolo ha una forma molto stretta e lunga, pianeggiante, mantenuto a prato, libero da coltivazioni. Per raggiungere il fondo dalla corte comune bisogna accedere tramite un sentiero che dalla documentazione fotografica si PRESUME sia quello che insiste sul mappale n. 306 del foglio 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 281 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con strada comunale, e i mappali 287, 281 sub. 3, 540, 280
- foglio 4 particella 456 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con i mappali 286, 290, 307, 540
- foglio 4 particella 308 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo arborato cl. 2, superficie 235, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con i mappali 600, 307, 597, 460, altro foglio limitrofo 542, 541 e 306

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 128,07 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 41.042,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 30.780,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 03/03/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare in oggetto è l'abitazione principale del debitore ma non è più reperibile e il fabbricato è occupato senza alcun titolo da altra persona

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**, stipulata il 02/08/2006 a firma di NOTAIO LUCIA STECCA ai nn. 21560/4346 di repertorio, iscritta il 07/08/2006 a Udine ai nn. 5286/25629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/06/2025 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 2159 di repertorio, trascritta il 02/07/2025 a UDINE ai nn. 13341/17587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/08/2006), con atto stipulato il 02/08/2006 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 21559/4345 di repertorio, registrato il 03/08/2006 a Udine ai nn. 8924 vol. 1T, trascritto il 07/08/2006 a Udine ai nn. 16696/25628

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto donazione e cessione di quote (fino al 02/08/2006), con atto stipulato il 02/02/1961 a firma di Notaio Rubini Livio ai nn. 26498/7909 di repertorio, registrato il 09/02/1961 a Udine ai nn. 2555, trascritto il 09/02/1961 a Udine ai nn. 2988/2622

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **10/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un servizio igienico all'interno del fabbricato, presentata il 24/04/1980 con il n. 2073 di protocollo, rilasciata il 28/07/1980 con il n. 2073 di protocollo.

Il fabbricato è stato edificato antecedente il 1967

Autorizzazione edilizia N. **47/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tinteggiatura edificio di civile abitazione , presentata il 12/04/1996 con il n. 5395 di protocollo, rilasciata il 08/05/1996 con il n. 47/96 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea B - residenziale intensiva . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Articolo 10 delle N.T.A.

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 4 mappale 281 e mappale 456

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea E0 - verde privato attività orticole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 20 delle N.T.A.

. Il titolo è riferito solamente al terreno foglio 4 mappale 308

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea E5 - di preminente interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 22 delle N.T.A.

. Il titolo è riferito solamente al terreno foglio 4 mappale 308

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea V11 - area 15 - torrente Cormor. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 24 delle N.T.A.

. Il titolo è riferito solamente al terreno foglio 4 mappale 308

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso del vano bagno al piano terra da regolarizzare e delle altezze dei vani

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei vani e realizzazione del servizio igienico al piano terra

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria: € 1.500,00
- versamento diritti in sanatoria: € 258,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIA D. FAILUTTI 1, FRAZIONE ZUGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POZZUOLO DEL FRIULI Via D. Failutti 1, frazione Zugliano, della superficie commerciale di **128,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente perizia sono composti da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, un'autorimessa/deposito ed un fondo agricolo. L'abitazione principale fa parte di un'aggregazione di case in linea che si trovano nel comune di Pozzuolo del Friuli, nella frazione di Zugliano, lungo Via D. Failutti, n. 1, mentre per accedere alla pertinenza ed al fondo agricolo si deve attraversare una corte interna comune (mappale 540) e un terreno di altra proprietà (mappale 306 che si PRESUME sia quello il passaggio per accedere al fondo), vedasi documentazione fotografica.

Catastralmente gli immobili sono distinti al foglio 4 mappale 281 subalterno 1 per l'abitazione, mappale 456 per l'autorimessa e mappale 308 per il terreno. Tutto il compendio è situato nel P.R.G.C. del Comune stesso in zona B (residenziale intensiva) per i fabbricati, mentre il terreno ricade in zona E0 (verde privato e attività orticole), zona E5 (di preminente interesse agricolo) e in zona V11 (aria 15 - torrente Cormor).

Il mappale 281 comprende più unità immobiliari, ma l'abitazione oggetto della presente perizia

(subalterno 1) ha accesso indipendente dalla strada comunale e si articola su tre livelli fuori terra. L'ingresso principale è posto al piano terra e affaccia direttamente sulla strada comunale di via D. Failutti, mentre l'accesso secondario affaccia direttamente verso la corte comune interna. Al piano terra l'immobile è composto da un piccolo ingresso (accesso dalla strada pubblica), la zona soggiorno e una cucina con un ripostiglio. Dalla zona soggiorno si accede al disimpegno su quale si affaccia un bagno e la scala di collegamento con il piano primo. Al piano primo troviamo un disimpegno su cui si affacciano due camere e un bagno, da questo piano parte una scala in legno per accedere alla soffitta. La soffitta è composta da un unico vano lasciato completamente al grezzo.

La costruzione originaria risulta realizzata anteriormente al 1967, negli anni '80 sono state realizzati alcuni interventi interni per ricavare il bagno al piano primo, mentre il bagno del piano terra, probabilmente è ricavato in un secondo momento, non autorizzato. Le diverse distribuzioni delle tramezzature sono state realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie e si possono comprendere nell'attività di edilizia libera art. 16 della L.R. 19/2009, mentre per quanto riguarda l'esecuzione del bagno con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a servizio igienico si dovrà presentare una C.I.L.A. in sanatoria art. 51 comma 4 bis con una sanzione di €. 258,00 (euro duecentocinquantesimo/00).

L'immobile esternamente si presenta con un intonaco giallino in pessime condizioni, soprattutto nella parte bassa si vedono molti fenomeni di distaccamenti, disgregazioni, efflorescenze e deposito superficiale.

La copertura è interamente realizzata con una struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi. I solai sono realizzati tutti in legno con controsoffitto incannucciato e intonaco, con parti controsoffittate con pannelli in cartongesso decorati. Il controsoffitto della cucina in parte è stato rimosso probabilmente per una verifica all'attacco della stufa camino (camino non conforme) necessita il ripristino della parte rimossa con verifica dello stato di conservazione della travatura in legno del solaio, in altri punti del controsoffitto si notano infiltrazioni e presenza di muffa. I serramenti presenti sono tutti in legno vetro singolo con scuretti sempre in legno, eccetto i portoncini di ingresso che sono in alluminio e vetro, mentre tutti gli infissi interni sono in legno tamburato.

All'interno i pavimenti sono in piastrelle su tutto il piano terra, nei bagni e nei disimpegni, mentre al primo piano nelle camere sono in legno a spina di pesce, la scala è in cemento con un rivestimento in marmo, mentre la scala che porta alla soffitta è interamente in legno. La soffitta è stata lasciata al grezzo, con una pavimentazione in cls battuto e copertura con tavelle e travetti a vista.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico non è a norma ed è completamente da rifare, non si è riusciti a verificare il contatore e di conseguenza il salvavita. L'impianto termico non è stato realizzato, per scaldare il piano terra è presente una stufa a legna posizionata nel soggiorno. Al piano primo non sono presenti né termosifoni né altri tipi di riscaldamento. Per l'acqua calda sanitaria sono presenti due boiler elettrici, uno nel bagno del piano terra e uno nel disimpegno del piano primo.

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione in quanto si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

L'autorimessa edificata antecedente al 1967, ha una struttura in sasso intonacata, copertura in laterocemento con manto di copertura in coppi. L'accesso principale ha un portone d'ingresso in alluminio e vetro, gli altri serramenti presenti sono in ferro, al suo interno sono presenti un lavatoio ed un vecchio bagno, probabilmente non più usato, l'impianto elettrico è a vista ma non funzionante.

Il fondo agricolo ha una forma molto stretta e lunga, pianeggiante, mantenuto a prato, libero da coltivazioni. Per raggiungere il fondo dalla corte comune bisogna accedere tramite un sentiero che dalla documentazione fotografica si PRESUME sia quello che insiste sul mappale n. 306 del foglio 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 281 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con strada comunale, e i mappali 287, 281 sub. 3, 540, 280

- foglio 4 particella 456 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con i mappali 286, 290, 307, 540

- foglio 4 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato cl. 2, superficie 235, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: Via D. Failutti, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Partendo in senso orario da nord confina con i mappali 600, 307, 597, 460, altro foglio limitrofo 542, 541 e 306

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenza statiche.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.

Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;

Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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 |
|---------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Ingresso PT | 3,45 | x | 100 % | = | 3,45 |
| Pranzo soggiorno PT | 20,85 | x | 100 % | = | 20,85 |
| Cucina PT | 9,85 | x | 100 % | = | 9,85 |
| Ripostiglio PT | 3,30 | x | 100 % | = | 3,30 |
| Disimpegno PT | 3,00 | x | 100 % | = | 3,00 |
| Bagno PT | 6,60 | x | 100 % | = | 6,60 |
| Vano Scale PT/1 | 6,30 | x | 50 % | = | 3,15 |
| Camera P1 | 15,60 | x | 100 % | = | 15,60 |
| Camera P1 | 16,10 | x | 100 % | = | 16,10 |
| Bagno P1 | 4,70 | x | 100 % | = | 4,70 |
| Disimpegno P1 | 5,70 | x | 100 % | = | 5,70 |
| Soffitta P2 | 50,20 | x | 25 % | = | 12,55 |
| Autorimessa PT | 30,96 | x | 75 % | = | 23,22 |
| Totale: | 176,61 | | | | 128,07 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA, COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CON IMPIANTO ELETTRICO NON A NORMA, E IN STATO DI CONSERVAZIONE PESSIMO. DAL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SI APPLICA UNA RIDUZIONE DEL 30%

Superficie commerciale mq. 128,07 x €/mq. 335,00 TOTALE. = 42.900,94

Fondo agricolo mq. 235,00 x €/mq. 5,00 = €. 1.175,00
Sommano Appartamento, autorimessa e fondo agricolo €. 44.075,94

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2025 - Semestre 1*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di POZZUOLO DEL FRIULI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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 | 128,07 | 0,00 | 44.000,00 | 44.000,00 |
| | | | | 44.000,00 € | 44.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La divisione dell'unità immobiliare e delle pertinenza per come è strutturata non è economicamente vantaggiosa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.958,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.042,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 10.260,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 1,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.780,00

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Fabrizio Cortiula

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