



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Giovanna Mullig

CUSTODE:

Coveg IVG.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per. ind. Gianfranco Cucchiaro

CF:CCCGFR68L19L195A

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA CASCINA, 2

telefono: 043344268

fax: 043344268

email: gianfranco@gianfrancocucchiaro.it

PEC: gianfranco.cucchiaro@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a SAN VITO AL TORRE VIA UDINE 72, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **191,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di villetta a schiera di civile abitazione disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato con costruzione risalente agli anni 2004/2010 sita in comune di San Vito al Torre, Frazione Nogaredo, in Via Udine al civico 72. L'edificio residenziale è stato dichiarato abitabile con rilascio del certificato di agibilità in data 12.12.2010, con la seguente composizione distributiva: al piano terra (rialzato) si accede all'intera porzione residenziale principale dal vialetto di accesso e pertinenza esterna esclusiva mediante piccolo portico che immette alla zona giorno, formata da soggiorno, cucina, piccolo disimpegno e bagno di piano. Le scale interne collegano sia al piano interrato che al piano primo. Al piano primo è dislocata la zona notte formata da tre camere, disimpegno e bagno di piano oltre ad una terrazza in lato nord. Al piano seminterrato, troviamo un ampio locale con destinazione a taverna, ma di fatto quasi completamente libero da arredi, oltre al sottoscala con la funzione anche di vano tecnico per alloggiamento impianti. Completa la composizione della villetta, il posto auto coperto esterno adiacente al soggiorno del piano terra, utilizzato però come tettoia ad utilizzo del soggiorno soprattutto per i mesi estivi.

La suddivisione interna dei locali è razionale e rispecchia la tipologia delle unità di tipo "villetta a schiera", derivata dalla sua costruzione originaria dell'intero complesso di fabbricati edificati ed ultimati nell'anno 2010, con mantenimento di buone finiture e funzionale distribuzione interna degli spazi; i locali si sono mantenuti nel tempo in buone condizioni.

Le finiture interne dei locali sono realizzate tutte con pavimento in legno a listoncini e posati a "correre" sia in senso longitudinale/trasversale, che in diagonale per l'intera zona giorno e notte dell'edificio, ad esclusione dei bagni di piano in piastrelle di ceramica di varie tipologie sia per i pavimenti che per i rifestimenti, così come per tutto il piano interrato. L'intero edificio presenta pareti e soffitti tinteggiati, i serramenti per le porte interne sono in legno tamburato, con i serramenti esterni sempre in legno provvisti di vetro del tipo Thermophan muniti di scuretti oscuranti. È presente l'impianto termico con caldaia a gas metano di rete posizionata nella parete esterna della terrazza del primo piano e distribuzione delle tubazioni sottotraccia nelle varie stanze/locali di cui è composto l'edificio, con presenza di corpi scaldanti in acciaio a piastre; lo stesso impianto è munito di libretto con ultima manutenzione risalente al 2020. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile, quadretti di derivazione ai piani, specificando che per entrambi gli impianti sono state riscontrate le inerenti dichiarazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità formulata al comune e rilasciata nel 2010, per cui conformi alla loro epoca di recente realizzazione. La finitura esterna dell'edificio residenziale è formata da marmorino a grana fine, terrazze provvista di parapetto in cc.aa. in ferro lavorato e copertura in tegole cementizie. Come anticipato, il posto auto coperto non viene utilizzato come tale, ma come tettoia aperta in adiacenza al soggiorno della zona giorno.

Si specifica ulteriormente che esiste una servitù sia a favore che a peso delle unità oggetto di procedura, indicata in apposito capitolo dedicato oltre che presente nell'atto di provenienza allegato al fascicolo degli allegati.

Si rimanda alla consultazione completa degli allegati alla valutazione di stima, con specifico riferimento alla documentazione fotografica Doc.04 e pratiche edilizie Doc.05.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 259. Identificazione catastale:

- C.C. San Vito al Torre particella edificiale 66/13 foglio 4 sub. 6 partita tavolare 1460, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE, 72, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 19/07/2010 a rogito del notaio Marrocco Corrado di Monfalcone (GO) - Rep. n. 38935
Coerenze: L'immobile intero costituito dai sub. 6 e 12 confina partendo da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio di mappa: mapp.le 66/12, mapp.le 61/3, mapp.le 66/13 sub.5, mapp.le 66/13 sub.4 e mapp.le 66/2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 posto auto, composto da posto auto coperto, identificato con il numero sub.12.

Identificazione catastale:

- C.C. San Vito al Torre particella edificiale 66/13 foglio 4 sub. 12 partita tavolare 1461, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via Udine 72, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 19/07/2010 a rogito del notaio Marrocco Corrado di Monfalcone (GO) - Rep. n. 38935
Coerenze: L'immobile intero costituito dai sub. 6 e 12 confina partendo da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio di mappa: mapp.le 66/12, mapp.le 61/3, mapp.le 66/13 sub.5, mapp.le 66/13 sub.4 e mapp.le 66/2

Si specifica che l'unità immobiliare indicata viene utilizzata come tettoia e non come posto auto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.415,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.500,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori.

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 19.02.2026 alla presenza continua del delegato Coveg IVG e da solo uno dei debitori che risulta risiedere ed occupare l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto indicato puo` trovare riscontro nell'elenco aggiornato delle ispezioni effettuate alla data del 12.02.2026 e 05.03.2026, riferimento allegato Doc.02 del presente Lotto 01 ed invariato a quanto riassunto nella relazione notarile depositata in atti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 19/07/2010 a firma di C. Marrocco G.N. rep. 38935 di repertorio, registrata il 10/08/2010 a Monfalcone G.N. n°2894 1T, intavolata il 09/08/2010 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli G.N. 1786/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio C. Marrocco rep. 38935/11804 e piano in atti sub. GN 2026/2009.

Servitù di installazione delle condutture, tubazioni, canalizzazioni ed accessori pertinenti ad impianti elettrici, idrici, telefonici, canne fumarie, fognature, ecc. a peso ed a favore reciprocamente degli "enti 6 e 12". L'atto indicato è allegato per la consultazione della tipologia di servitù negli allegati con il Doc. 03.

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** attiva, stipulata il 19/07/2010 a firma di Notaio C. Marrocco G.N. 38937/11806 di repertorio, intavolata il 09/08/2010 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli G.N. 1787/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 344.064,00.

Importo capitale: 172.032,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Udine G.N. cron. 1556 di repertorio, intavolata il 30/07/2025 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli G.N. 2322/2025, 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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di edificio in villetta a schiera, lo stesso NON ricade in ambito condominiale e non si hanno notizie circa eventuali altre cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 19/07/2010), con atto stipulato il 19/07/2010 a firma di notaio C. Marrocco G.N. rep. 38935 / 11804 di repertorio, registrato il 10/08/2010 a Monfalcone (GO) G.N. 2894 serie 1T, intavolato il 09/08/2010 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli G.N. 1786/2010.

Il titolo indicato viene allegato nel fascicolo degli allegati con il Doc.03.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/07/2010), con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di Notaio C. Marrocco G.N. rep. 33252 di repertorio.

PT 962 di San Vito al Torre - Vedasi anche relazione notarile depositata agli atti

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Vito al Torre **N. C/2004/12/4307 prot. n. 3173** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di otto villette a schiera, rilasciata il 09/09/2004 con il n. 3173 di protocollo, agibilità del 07/07/2010 con il n. prot 3187 di protocollo.

E successiva variante del 20/05/2008 prot. n. 3173/2162-P prat. n. V/2008/1. Collaudo statico dell'edificio di cui al deposito ai Servizi Tecnici di Usine della Regione FVG al n° 487/2006 di data 15.07.2010. Le pratiche edilizie indicate sono fornite in copia nell'allegato Doc.05 del presente Lotto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - residenziali di completamento a bassa densita' - art. 14 delle norme del PRGC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verificata la situazione di fatto in relazione al progetto depositato ed alle planimetrie catastali, NON è conforme la finestra esistente del bagno al piano primo, posizionata di fatto verso il limite di proprietà, per cui difforme da quanto agli atti, oltre ad altre minime modifiche interne relative a tramezzature rispetto al progetto depositato. (normativa di riferimento: LR. 11 novembre 2009, n°19 e ss.mm.ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per riduzione a conformità, onnicomprensiva di prestazioni professionali e sanzione pari ad € 258,00 oltre diritti comunali richiesti: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verificata la situazione di fatto in relazione alla planimetriacatastale, NON è conforme la finestra esistente del bagno al piano primo, posizionata di fatto verso il limite di proprietà, per cui difforme da quanto agli atti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale mediante procedura Doc.Fa. al catasto fabbricati, compreso diritti ed ogni prestazione inerente.: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN VITO AL TORRE VIA UDINE 72, FRAZIONE NOGAREDO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a SAN VITO AL TORRE VIA UDINE 72, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **191,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di villetta a schiera di civile abitazione disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato con costruzione risalente agli anni 2004/2010 sita in comune di San Vito al Torre, Frazione Nogaredo, in Via Udine al civico 72. L'edificio residenziale è stato dichiarato abitabile con rilascio del certificato di agibilità in data 12.12.2010, con la seguente

composizione distributiva: al piano terra (rialzato) si accede all'intera porzione residenziale principale dal vialetto di accesso e pertinenza esterna esclusiva mediante piccolo portico che immette alla zona giorno, formata da soggiorno, cucina, piccolo disimpegno e bagno di piano. Le scale interne collegano sia al piano interrato che al piano primo. Al piano primo è dislocata la zona notte formata da tre camere, disimpegno e bagno di piano oltre ad una terrazza in lato nord. Al piano seminterrato, troviamo un ampio locale con destinazione a taverna, ma di fatto quasi completamente libero da arredi, oltre al sottoscala con la funzione anche di vano tecnico per alloggiamento impianti. Completa la composizione della villetta, il posto auto coperto esterno adiacente al soggiorno del piano terra, utilizzato però come tettoia ad utilizzo del soggiorno soprattutto per i mesi estivi.

La suddivisione interna dei locali è razionale e rispecchia la tipologia delle unità di tipo "villetta a schiera", derivata dalla sua costruzione originaria dell'intero complesso di fabbricati edificati ed ultimati nell'anno 2010, con mantenimento di buone finiture e funzionale distribuzione interna degli spazi; i locali si sono mantenuti nel tempo in buone condizioni.

Le finiture interne dei locali sono realizzate tutte con pavimento in legno a listoncini e posati a "correre" sia in senso longitudinale/trasversale, che in diagonale per l'intera zona giorno e notte dell'edificio, ad esclusione dei bagni di piano in piastrelle di ceramica di varie tipologie sia per i pavimenti che per i rifestimenti, così come per tutto il piano interrato. L'intero edificio presenta pareti e soffitti tinteggiati, i serramenti per le porte interne sono in legno tamburato, con i serramenti esterni sempre in legno provvisti di vetro del tipo Thermophan muniti di scuretti oscuranti. È presente l'impianto termico con caldaia a gas metano di rete posizionata nella parete esterna della terrazza del primo piano e distribuzione delle tubazioni sottotraccia nelle varie stanze/locali di cui è composto l'edificio, con presenza di corpi scaldanti in acciaio a piastre; lo stesso impianto è munito di libretto con ultima manutenzione risalente al 2020. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile, quadretti di derivazione ai piani, specificando che per entrambi gli impianti sono state riscontrate le inerenti dichiarazioni di conformità allegata alla richiesta di agibilità formulata al comune e rilasciata nel 2010, per cui conformi alla loro epoca di recente realizzazione. La finitura esterna dell'edificio residenziale è formata da marmorino a grana fine, terrazze provvista di parapetto in cc.aa. in ferro lavorato e copertura in tegole cementizie. Come anticipato, il posto auto coperto non viene utilizzato come tale, ma come tettoia aperta in adiacenza al soggiorno della zona giorno.

Si specifica ulteriormente che esiste una servitù sia a favore che a peso delle unità oggetto di procedura, indicata in apposito capitolo dedicato oltre che presente nell'atto di provenienza allegato al fascicolo degli allegati.

Si rimanda alla consultazione completa degli allegati alla valutazione di stima, con specifico riferimento alla documentazione fotografica Doc.04 e pratiche edilizie Doc.05.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 259. Identificazione catastale:

- C.C. San Vito al Torre particella edificiale 66/13 foglio 4 sub. 6 partita tavolare 1460, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE, 72, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 19/07/2010 a rogito del notaio Marrocco Corrado di Monfalcone (GO) - Rep. n. 38935

Coerenze: L'immobile intero costituito dai sub. 6 e 12 confina partendo da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio di mappa: mapp.le 66/12, mapp.le 61/3, mapp.le 66/13 sub.5, mapp.le 66/13 sub.4 e mapp.le 66/2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



Vista prospettica ingresso abitazione dal vialetto di accesso



Vista prospettica tettoia pertinenziale in lato ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa fg. 4 di San Vito al Torre



Estratto da PRGC di San Vito al Torre

SERVIZI

- spazi verde
- negozi al dettaglio
- municipio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a piastra conformità: conforme. dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali zona giorno PT	64,50	x	100 %	=	64,50
Portico ingresso PT	2,30	x	35 %	=	0,81
Locali accessori al piano S1 - taverna	67,00	x	60 %	=	40,20
Locali principali zona notte P1	63,30	x	100 %	=	63,30
Terrazza P1	9,40	x	35 %	=	3,29
Terreno di pertinenza	194,00	x	10 %	=	19,40
Totale:	400,50				191,50

ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto coperto, identificato con il numero sub.12.

Identificazione catastale:

- C.C. San Vito al Torre particella edificiale 66/13 foglio 4 sub. 12 partita tavolare 1461, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via Udine 72, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 19/07/2010 a rogito del notaio Marrocco Corrado di Monfalcone (GO) - Rep. n. 38935
Coerenze: L'immobile intero costituito dai sub. 6 e 12 confina partendo da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio di mappa: mapp.le 66/12, mapp.le 61/3, mapp.le 66/13 sub.5, mapp.le 66/13 sub.4 e mapp.le 66/2

Si specifica che l'unità immobiliare indicata viene utilizzata come tettoia e non come posto auto

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	14,00				4,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2026

Fonte di informazione: Risposte immobiliari - Viale Regina Elena 1, 34072 Gradisca d'Isonzo (GO)

Descrizione: San Vito al Torre - Casa accostata con soffitta e cantina - Proponiamo in vendita una casa accostata dalle generose metrature, sviluppata su tre livelli più piano interrato. Da ristrutturare - - codice annuncio U50

Indirizzo: Via Udine, 105 - Nogaredo

Superfici principali e secondarie: 356

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 603,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2026

Fonte di informazione: Risposte immobiliari - Viale Regina Elena 1, 34072 Gradisca d'Isonzo (GO)

Descrizione: San Vito al Torre - Casa accostata bicamere - Costruita nel 2008, la casa si presenta in ottime condizioni generali - codice annuncio U49

Indirizzo: Via Roma, 149

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.347,37 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - anno 2025 1° semestre (09/03/2026)

Domanda: Immobili residenziali San Vito al Torre - fascia/zona: Extraurbana/ Resto del territorio comunale - tipologia: Abitazioni in Ville e Villini

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

Borsinoimmobiliare.it - anno 2025 1° semestre (09/03/2026)

Domanda: Immobili residenziali San Vito al Torre - fascia/zona: Extraurbana/ Resto del territorio comunale - tipologia: Abitazioni in Ville e Villini

Valore minimo: 526,00

Valore massimo: 880,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, trattandosi di abitazione in edificio di tipo in "villetta a schiera laterale" provvisto di scoperto, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato, posto in una zona mista residenziale ed agricola lungo via Udine al civico 72 della frazione di Nogaredo, in edificio edificato negli anni 2004/2010, verificate le condizioni attuali, la vetusta', il confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro per tipologia, oltre alla consultazione dei borsini indicati, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra nella fascia alta rispetto alle tipologie per "ville e villini" riscontrate nelle osservazioni immobiliari, quindi con risultanze leggermente al di sopra della forbice dei valori degli osservatori di mercato consultati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	191,50	x	950,00	=	181.925,00
Valore superficie accessori:	4,20	x	950,00	=	3.990,00
					185.915,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 185.915,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 185.915,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima utilizzato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consistente nell'attribuzione all'unità di misura a 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 regionali e Borsini on-line riferite al comune di San Vito al Torre per zone similari a quella di interesse del presente lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine - Tavolare di Cervignano del Friuli per il comune di San Vito al Torre, ufficio del registro di Udine - Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Cervignano del Friuli per il comune di San Vito al Torre, ufficio tecnico di San Vito al Torre, agenzie: San Vito al Torre - Palmanova e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsini immobiliari regionali, ed inoltre: Studi professionali ed agenzie della zona di San Vito al Torre e comuni limitrofi

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	villetta a schiera laterale	191,50	4,20	185.915,00	185.915,00
				185.915,00 €	185.915,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi del pignoramento dell'intera quota di proprietà, decade la verifica del giudizio di comoda divisibilità di una sola quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.415,00**

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: **€. 45.853,75**

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: **€. 61,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.500,00**

data 09/03/2026

il tecnico incaricato
per. ind. Gianfranco Cucchiario