



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Marco Peresson

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CODROIPO VIA VILLAORBA 34, frazione BEANO, della superficie commerciale di 355,56 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'elegante abitazione completamente ristrutturata, situata direttamente sulla strada pubblica Via Villaorba n. 34 (SP99), nella frazione di Beano del Comune di Codroipo.

L'immobile insiste su un lotto di circa 4.475 m² di superficie catastale totale, suddiviso tra coperto e scoperto, identificato dalle particelle n. 1 del foglio 4 e n. 829 del foglio 3. Il terreno è prevalentemente rettangolare, fatta eccezione per una porzione boschiva della particella 829, con il fabbricato collocato fronte strada. L'area a giardino con piscina, dalla forma rettangolare, è delimitata sul lato sud e ovest da un canale di irrigazione che attraversa anche la particella 829.

La distribuzione interna dell'abitazione risulta essere la seguente:

Piano terra:

Sottoportico che separa la zona taverna, dotata di stanza fogolar e ripostiglio/servizio, e porticato esterno in cui è stata realizzata un'autorimessa da regolarizzare presso gli uffici comunali oppure da rimuovere. Sul lato opposto troviamo l'ingresso con scala a vista, vano scala, cantina/dispensa, disimpegno, lavanderia/servizio e ulteriore ripostiglio.

Primo piano:

Ampio soggiorno-pranzo, disimpegno con bagno, camera con bagno comunicante, cucina con accesso a terrazza.

Secondo piano (soffitta):

Soffitta non abitabile situata sopra la cucina del primo piano, disimpegno, una camera, una spaziosa camera con spogliatoio e bagno.

L'accesso carrabile avviene tramite cancello in metallo che conduce all'area scoperta pavimentata, adiacente al portico esterno. Il corpo principale, frutto di un recente intervento di riqualificazione, presenta un portone in legno situato centralmente nel sottoportico.

Le pregiate finiture dell'immobile esaltano il carattere storico e tradizionale della residenza: sassi e mattoni a vista conferiscono prestigio e autenticità, sia alle facciate che ad alcuni ambienti interni.

Nel sottoportico esterno, con travi a vista in legno e colonne rivestite in mattoni, è presente una cucina in muratura per esterni.

La taverna e la stanza del fogolar sono dotate di cucina, pavimentazione e travi in legno a vista; le pareti, prevalentemente intonacate e tinteggiate, risultano parzialmente piastrellate nelle aree di cucina e bagno.

I pavimenti del piano terra e del primo piano sono prevalentemente in piastrelle, ad esclusione di parte del soggiorno-pranzo (dotato di caminetto) e delle camere, che sono valorizzate da pavimenti in legno. Il soggiorno-pranzo, ampio e luminoso, ospita un caminetto e una parete parzialmente rivestita di sassi a vista.

Gli infissi sono in legno e la maggior parte delle aperture risulta dotata di scuri.

La climatizzazione è assicurata tramite split; il riscaldamento è gestito da radiatori al piano terra e da impianto a pavimento al primo piano. Al secondo piano sono presenti pareti in cartongesso con corpi

radianti a parete.

Dall'area esterna pavimentata si accede al giardino, al cui centro si trova una piscina di forma tondeggiante. Secondo la documentazione comunale, questa è realizzata con telo in PVC presagomato, bordo di contenimento in acciaio ondulato multistrato e soletta di supporto di ridotto spessore.

Opere da regolarizzare:

Si segnala prevalentemente la realizzazione di un'autorimessa con basculante sezionabile tra due colonne del portico esterno, una terrazza al primo piano e la presenza di servizi in due ripostigli al piano terra: tali opere non sono riportate in planimetria catastale né negli elaborati comunali e dovranno pertanto essere sanate o rimosse.

Stato manutentivo:

Il fabbricato si distingue per la sua eleganza e per la presenza di finiture interne ricercate. Anche all'esterno colpisce per il sapiente utilizzo di sassi e mattoni a vista, caratteristica ripresa nell'allestimento degli ambienti principali. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, fatta eccezione per:

un'infiltrazione dal tetto, segnalata dal debitore e dovuta a eventi atmosferici (grandine), per la quale è previsto un intervento di riparazione rilevante sotto il profilo economico;

la mancata manutenzione su alcuni serramenti esterni in legno;

la presenza di alcune piccole crepe sulla parete tra soggiorno e camera al primo piano.

Per il resto, il fabbricato mantiene un livello di eleganza e pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.097,47 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAORBA n.34 frazione BEANO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord: strada comunale, 3, 4, canale, 829, 784, 585, 583, 923
Da modificare il numero civico da 30 al numero 34 come da certificati anagrafici
- foglio 3 particella 829 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 5, superficie 2060, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 10,11 €, indirizzo catastale: VIA VILLAORBA frazione BEANO, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord: 1, canale, 36, strada, 1026, 784, 585

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	355,56 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:	€. 482.484,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore - vedasi certificato anagrafico

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE * DATO OSCURATO *****

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.

E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE

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** attiva, stipulata il 09/08/2024 a firma di Tribunale di Trieste ai nn. 4193/2024 di repertorio, iscritta il 05/09/2024 a Tribunale di Udine ai nn. 22224/17379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 09.08.2024 del TRIBUNALE DI TRIESTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 04/06/2025 a Udine ai nn. 14631/11097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO: trascritto a Udine il giorno 04.06.2025 ai nn. 14631 R.G. e 11097 R.P. CREDITORE PROCEDENTE:

*** 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:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2010), con atto stipulato il 20/12/2010 a firma di ai nn. 1341/763 di repertorio, trascritto il 22/12/2010 a Udine e ai nn. 35352/24012 .

Il titolo è riferito solamente a foglio 4 particella 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di Notaio ai nn. 128404/35173 di repertorio, trascritto il 22/06/2011 a Udine ai nn. 16984/11793 .

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Codroipo distinti al Catasto Fabbricati al F.3 n.953 e al Catasto Terreni al F. 3 n.829 .

Con variazione d'ufficio del 21.05.2014 n.97593.1/2014 il mappale F.3 n.953 veniva identificato al F.4 n.228. Con tipo mappale del 30.05.2017 n.66090.1/20171 il mappale F.4 n.228 veniva soppresso e unito al F.4 n.1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE (dal 29/07/2013), con atto stipulato il 29/07/2013 a firma di Notaio trascritto il 31/07/2013 a Udine ai nn. 17094/13045 .

Il titolo è riferito solamente a a peso di Comune di Codroipo F.4 n.1 e F.3 n.829.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 31/01/1968 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 31/01/1968 a firma di Notaio ai nn. 8032/1018 di repertorio, trascritto il 28/02/1968 a Udine ai nn. 4884/4396 .

Il titolo è riferito solamente a foglio 3 n.828-829-953 (ex 827) .

Con tipo mappale del 11.03.2011 n.121262.1/2011 il mappale F.3 n.828 veniva soppresso e unito al F.3 n.953.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/2004 fino al 05/02/2008), con atto stipulato il 12/08/2004 a firma di Notaio ai nn. 19090/9807 di repertorio, trascritto il 08/09/2004 a Udine ai nn. 28722/20148 .

Il titolo è riferito solamente a foglio 4 particella 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di convenzione matrimoniale (dal 29/01/2008 fino al 05/02/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio ai nn.29523/17534 di repertorio, trascritto il 27/02/2008 a Udine ai nn. 5954/4058 .

Il titolo è riferito solamente a foglio 4 particella 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 05/02/2008 fino al 20/12/2010), con atto stipulato il 05/02/2008 a firma di Notaio ai nn. 29599/17596 di repertorio, trascritto il 04/03/2008 a Udine ai nn. 6496/4417 .

Il titolo è riferito solamente a foglio 4 particella 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Codroipo, lì 06.08.2025

Rif. Prot. n. 0017305

OGGETTO: CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 28.02.1985, n. 47.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E AMBIENTE

- Vista la richiesta del in data 02.07.2025 con prot. n. 0017305, in qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale di Udine nell'esecuzione immobiliare°

n 43/2024, relativamente all'immobile sito in Codroipo, identificato al N.C.E.U. al Fg. n. 4 mappale

n.1;

Visti gli atti esistenti presso questo ufficio;

- Visto l' art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dall'art. 15, comma 1, della L. n. 183/2011;

- Vista la circolare n. 5 datata 23.05.2012 del Ministero per la funzione pubblica e la semplificazione, in ordine all'ambito di applicazione dell'art. 40, comma , del D.P.R. n. 445/2000;

CERTIFICA

Che presso questo ufficio risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

1) Denuncia di Inizio Attività n° 5283/1998 DIA presentata in data 04/03/1998 con n° prot. 5283 *** DATO OSCURATO *** per opere di manutenzione;

2) Denuncia di Inizio Attività n°6033/1998DIA presentata in data 04/03/1998 con n° prot. 6033 *** DATO OSCURATO *** per opere di manutenzione;

3) Denuncia di Inizio Attività 2000/516 presentata in data 22.11.2000 con n° prot. 29394;

4) Concessione Edilizia n° 2005/089 presentata in data 17.03.2005 con n° prot. 7533 per "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO UNIFAMILIARE" *** DATO OSCURATO ***

5) Voltura n° 2005/089VOL rilasciata in data 12.04.2011 con n° 7479 *** DATO OSCURATO ***

6) Denuncia di Inizio Attività n°2005/089CV presentata in data 20.07.2011 con n° 15664 sempre a nome del Sig. *** DATO OSCURATO *** per OPERE DI COMPLETAMENTO E VARIANTE;

7) Permesso di Costruire n° 2005/089V2 rilasciata in data 07/06/2013 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PORTICATO USO POSTO AUTO COPERTO.

8) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n° 2005/089SAN prot. 1524 presentata in data 18/01/2017. **Si specifica che tale sanatoria non risulta perfezionata in quanto il versamento a titolo di oblazione pari a€516,00 (ai sensi dell'art. 50 c.3 della L.R n. 19/2009 e s.m.i.) non risulta mai essere stato effettuato ; (oblazione comunicata con nota n° 5459 del 28.02.2017).**

9) Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 2013/066 presentata in data 13.03.2013, dal Sig.

*** DATO OSCURATO *** per "DEMOLIZIONE DI PARTE DI RECINZIONE

FRONTE STRADA E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE".

Si dichiara inoltre che per l'immobile sopra indicati non sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. 28.02.1985, n. 47 e s.m.i.

Ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/90, si comunica, inoltre che:

- l'unità organizzativa preposta al procedimento è la sezione Edilizia Privata dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e ambiente;

Codroipo, lì: 07.07.2025

Riferimento: Prot. 17309 del 02.07.2025

Oggetto: DPR 380/2001, art. 30, commi 2, 3 e 4. Certificato di destinazione urbanistica (ex L 47/1985, art. 18). LR 19/2009, art. 34 – comma 1.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**IL TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA DELL'AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE**

Vista la richiesta presentata da PERESSON Marco in data 02.07.2025;

Visto l'art. 30 del DPR 380/2001;

Visto l'art. 34 della LR 19/2009;

Fatta salva la corrispondenza e trasposizione tra la cartografia del PRGC e le mappe catastali;

C E R T I F I C A

che gli immobili sotto riportati, così come individuati nella planimetria catastale in dotazione all'ufficio, hanno secondo il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) in vigore alla data odierna le seguenti destinazioni urbanistiche:

FOGLIO	MAPPALE	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE
04	01	ZONA AGRICOLA E4	ZONA AGRICOLA DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO	PORZIONE MAPPALE PER CIRCA 20%	16, 16 bis
04	01	ZONA RESIDENZIALE B2	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	PORZIONE MAPPALE PER CIRCA 79%	12, c. 2, lett.b) 12 bis
04	01	ZONE PER LA VIABILITA'	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'	PORZIONE MAPPALE PER CIRCA 1%	18
gli immobili suddetti, per quanto attiene agli aspetti paesaggistici di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), rientrano tra:					

PARTE STRATEGICA	RETE ECOLOGICA	Ecotopi: Aree a scarsa connettività	INTERO MAPPALE	33
PARTE STATUTARIA	MORFOTIPI	Mosaici agrari a campi chiusi	PORZIONE MAPPALE	27 ter
QUADRO CONOSCITIVO	-	-	-	-

Inoltre, gli immobili suddetti risultano assoggettati ai seguenti vincoli normativi:			
VINCOLO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE
RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	Aree ricadenti entro l'ambito di asservimento e/o esproprio, ai sensi del DPR 327/2001, per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità di seguito esplicitato: L – Asservimenti ed espropri. Consorzio di Bonifica Pianura Friulana Trasformazione irrigua da scorrimento ad aspersione nei comizi 9SL – 10SL (Variante 101). L'asservimento/esproprio costituito ed iscritto rende decaduto il vincolo.	PORZIONE MAPPALE	23, c. 7
VINCOLO IDRAULICO	PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (G.U. n. 29 del 04.02.2022). Pericolosità idraulica: P1 MODERATA Rischio idraulico: PARTE IN R1 MODERATO E PARTE IN R2 MEDIO	INTERO MAPPALE	20, c.12
MICROZONAZIONE SISMICA	(OCDPC 171/2014) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali: ZONA 1	INTERO MAPPALE	20, c. 14
CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA	(OCDPC 171/2014) Immobili NON individuati come Strategici, Aree di Emergenza o interferenti con la viabilità per la gestione dell'emergenza, non soprelevabili e soggetti ad interventi per ridurre o eliminare le interferenze.	INTERO MAPPALE	20, c. 15

FOGLIO	MAPPALE	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE
03	829	ZONA AGRICOLA E4	ZONA AGRICOLA DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO	INTERO MAPPALE	16, 16 bis
gli immobili suddetti, per quanto attiene agli aspetti paesaggistici di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), rientrano tra:					

PARTE STRATEGICA	RETE ECOLOGICA	Ecotopi: Aree a scarsa connettività	INTERO MAPPALE	33
PARTE STATUTARIA	MORFOTIPI	Mosaici agrari a campi chiusi	INTERO MAPPALE	27 ter
QUADRO CONOSCITIVO	BENI PAESAGGISTICI	Corsi d'acqua (tratte): F- Tratta non vincolata (CANALE DI BEANO)	PORZIONE MAPPALE	28
Inoltre, gli immobili suddetti risultano assoggettati ai seguenti vincoli normativi:				
VINCOLO	DESCRIZIONE		INCIDENZA	ART. NORME TECNICHE ATTUAZIONE
RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	Aree ricadenti entro l'ambito di asservimento e/o esproprio, ai sensi del DPR 327/2001, per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità di seguito esplicitato: L – Asservimenti ed espropri. Consorzio di Bonifica Pianura Friulana Trasformazione irrigua da scorrimento ad aspersione nei comizi 9SL – 10SL (Variante 101). L'asservimento/esproprio costituito ed iscritto rende decaduto il vincolo.		INTERO MAPPALE	23, c. 7

VINCOLO IDRAULICO	PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (G.U. n. 29 del 04.02.2022). Pericolosità idraulica: P1 MODERATA Rischio idraulico: PARTE IN R1 MODERATO E PARTE IN R2 MEDIO	PORZIONE MAPPALE	20, c.12
MICROZONAZIONE SISMICA	(OCDPC 171/2014) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali: ZONA 1	INTERO MAPPALE	20, c. 14
CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA	(OCDPC 171/2014) Immobili NON individuati come Strategici, Aree di Emergenza o interferenti con la viabilità per la gestione dell'emergenza, non soprelevabili e soggetti ad interventi per ridurre o eliminare le interferenze.	INTERO MAPPALE	20, c. 15

Le classi di rischio sopra riportate sono estratte dalle mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e costituiscono il riferimento per la programmazione degli interventi di mitigazione strutturali o non strutturali e per i piani di emergenza di protezione civile. Per la valutazione del Rischio idraulico a fini urbanistici è richiesta una verifica di dettaglio che dev'essere svolta preventivamente agli interventi di trasformazione sugli immobili sopra citati secondo le modalità previste nel PGRA utilizzando gli applicativi indicati dalla competente Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali (cfr. <https://sigma.distrettoalpiorientali.it/>).

Il presente certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il certificato è riferito alle specifiche destinazioni di zona, sono fatte salve le altre ulteriori prescrizioni di carattere generale contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Quanto sopra fatta salva la vigente normativa Nazionale e Regionale in materia di urbanistica.

Gli immobili di cui trattasi non sono soggetti alle disposizioni della L. 353/2000 in materia di incendi boschivi, alle disposizioni della LR 9/2005 in materia di prati stabili e non risultano gravati da usi civici come definiti dall'articolo 3, c. 1 della L. 168/2017.

Si rilascia la presente, in carta legale, per gli usi consentiti dalla Legge.

Il Titolare di Posizione Organizzativa

Il documento informatico sottoscritto digitalmente è stato prodotto secondo la normativa vigente ed è conservato presso gli archivi dell'Ente, ai sensi dell'articolo 3 bis del C.A.D.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato pagamento oblazione fatto rilevare dal Comune di Codroipo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento oblazione

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oblazione a completamento della pratica edilizia del 2017 - vedasi certificato di commerciabilità punto 8); €516,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: infiltrazione dal tetto – segnalata dal debitore – dovuta ad eventi atmosferici (grandine)

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTO PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO POTREBBE ESSERE MAGGIORE per manutenzione e ripristino della infiltrazione dal tetto dovuta ad eventi atmosferici : €40.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala la realizzazione di un'autorimessa con basculante tra due colonne del portico esterno, terrazza, servizi in alcuni ripostigli, interventi che non risultano rappresentati nella planimetria catastale né negli elaborati grafici comunali. Da rimuovere la casetta come accessorio in giardino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione dell'autorimessa con basculante realizzata tra due colonne nel portico coperto esterno o rimozione delle opere abusive

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- COSTO PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO POTREBBE ESSERE MAGGIORE per regolarizzazione dell'autorimessa con basculante realizzata tra due colonne nel portico coperto esterno o rimozione delle opere abusive: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala la realizzazione di un'autorimessa con basculante tra due colonne del portico esterno, terrazza, servizi in alcuni ripostigli, interventi che non risultano rappresentati nella planimetria catastale né negli elaborati grafici comunali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento pratica catastale se regolarizzabile

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTO PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO POTREBBE ESSERE MAGGIORE
Rifacimento pratica catastale se regolarizzabile: €1.000,00

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

BENI IN CODROIPO VIA VILLAORBA 34, FRAZIONE BEANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CODROIPO VIA VILLAORBA 34, frazione BEANO, della superficie commerciale di 355,56 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'elegante abitazione completamente ristrutturata, situata direttamente sulla strada pubblica Via Villaorba n. 30 (SP99), nella frazione di Beano del Comune di Codroipo.

L'immobile insiste su un lotto di circa 4.475 m² di superficie catastale totale, suddiviso tra coperto e scoperto, identificato dalle particelle n. 1 del foglio 4 e n. 829 del foglio 3. Il terreno è prevalentemente rettangolare, fatta eccezione per una porzione boschiva della particella 829, con il fabbricato collocato fronte strada. L'area a giardino con piscina, dalla forma rettangolare, è delimitata sul lato sud e ovest da un canale di irrigazione che attraversa anche la particella 829.

La distribuzione interna dell'abitazione risulta essere la seguente:

Piano terra:

Sottoportico che separa la zona taverna, dotata di stanza fogolar e ripostiglio/servizio, e porticato esterno in cui è stata realizzata un'autorimessa da regolarizzare presso gli uffici comunali oppure da rimuovere. Sul lato opposto troviamo l'ingresso con scala a vista, vano scala, cantina/dispensa, disimpegno, lavanderia/servizio e ulteriore ripostiglio.

Primo piano:

Ampio soggiorno-pranzo, disimpegno con bagno, camera con bagno comunicante, cucina con accesso a terrazza.

Secondo piano (soffitta):

Soffitta non abitabile situata sopra la cucina del primo piano, disimpegno, una camera, una spaziosa camera con spogliatoio e bagno.

L'accesso carrabile avviene tramite cancello in metallo che conduce all'area scoperta pavimentata, adiacente al portico esterno. Il corpo principale, frutto di un recente intervento di riqualificazione, presenta un portone in legno situato centralmente nel sottoportico.

Le pregiate finiture dell'immobile esaltano il carattere storico e tradizionale della residenza: sassi e mattoni a vista conferiscono prestigio e autenticità, sia alle facciate che ad alcuni ambienti interni.

Nel sottoportico esterno, con travi a vista in legno e colonne rivestite in mattoni, è presente una cucina in muratura per esterni.

La taverna e la stanza del fogolar sono dotate di cucina, pavimentazione e travi in legno a vista; le pareti, prevalentemente intonacate e tinteggiate, risultano parzialmente piastrellate nelle aree di cucina e bagno.

I pavimenti del piano terra e del primo piano sono prevalentemente in piastrelle, ad esclusione di parte del soggiorno-pranzo (dotato di caminetto) e delle camere, che sono valorizzate da pavimenti in legno. Il soggiorno-pranzo, ampio e luminoso, ospita un caminetto e una parete parzialmente rivestita di sassi a vista.

Gli infissi sono in legno e la maggior parte delle aperture risulta dotata di scuri.

La climatizzazione è assicurata tramite split; il riscaldamento è gestito da radiatori al piano terra e da impianto a pavimento al primo piano. Al secondo piano sono presenti pareti in cartongesso con corpi radianti a parete.

Dall'area esterna pavimentata si accede al giardino, al cui centro si trova una piscina di forma tondeggiante. Secondo la documentazione comunale, questa è realizzata con telo in PVC presagomato, bordo di contenimento in acciaio ondulato multistrato e soletta di supporto di ridotto spessore.

Opere da regolarizzare:

Si segnala prevalentemente la realizzazione di un'autorimessa con basculante sezionabile tra due colonne del portico esterno, una terrazza al primo piano e la presenza di servizi in due ripostigli al piano terra: tali opere non sono riportate in planimetria catastale né negli elaborati comunali e dovranno pertanto essere sanate o rimosse.

Stato manutentivo:

Il fabbricato si distingue per la sua eleganza e per la presenza di finiture interne ricercate. Anche all'esterno colpisce per il sapiente utilizzo di sassi e mattoni a vista, caratteristica ripresa nell'allestimento degli ambienti principali. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, fatta eccezione per:

un'infiltrazione dal tetto, segnalata dal debitore e dovuta a eventi atmosferici (grandine), per la quale è previsto un intervento di riparazione rilevante sotto il profilo economico;

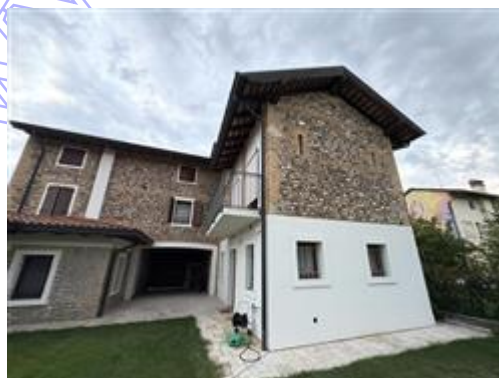
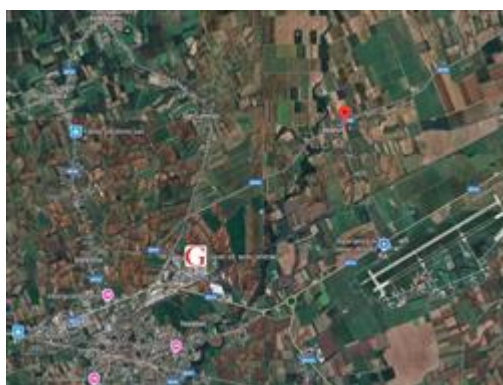
la mancata manutenzione su alcuni serramenti esterni in legno;

la presenza di alcune piccole crepe sulla parete tra soggiorno e camera al primo piano.

Per il resto, il fabbricato mantiene un livello di eleganza e pregio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.097,47 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLAORBA n.34 frazione BEANO, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord: strada comunale, 3, 4, canale, 829, 784, 585, 583, 923
Da modificare il numero civico da 30 al numero 34 come da certificati anagrafici
- foglio 3 particella 829 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 5, superficie 2060, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 10,11 €, indirizzo catastale: VIA VILLAORBA frazione BEANO, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord: 1, canale, 36, strada, 1026, 784, 585



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



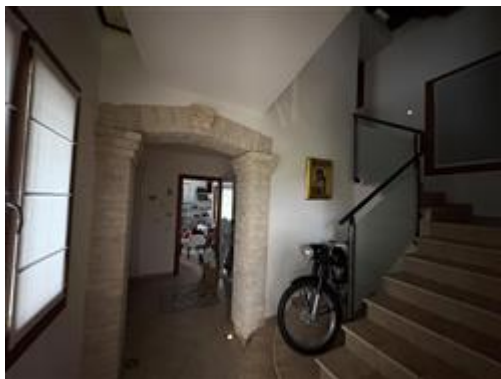
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



giardino dal portico coperto esterno



sottoportico di passaggio



ingresso



soggiorno-pranzo



cucina con vista soggiorno



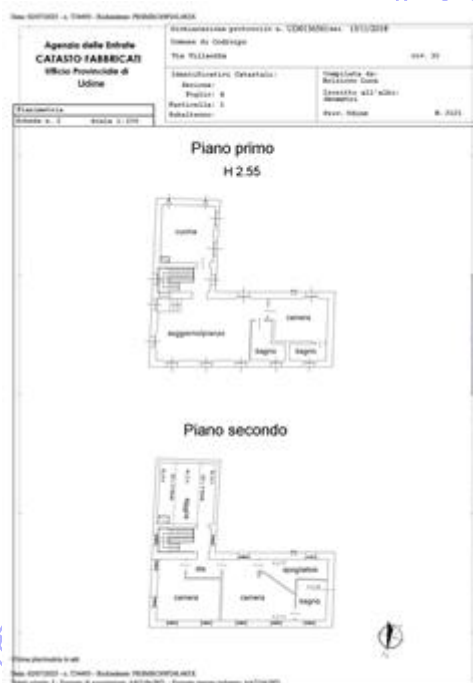
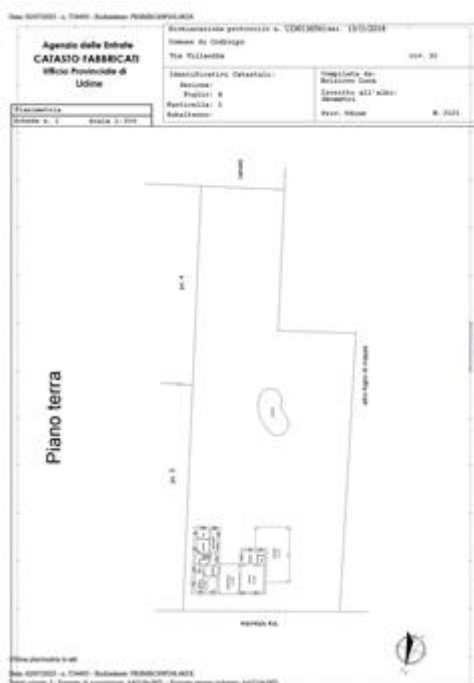
CONSISTENZA:

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
PIANO TERRA portico esterno coperto	67,00	x	25 %	=	16,75
PIANO TERRA cantina, dispensa, fogolar, ripostiglio	97,00	x	33 %	=	32,01
PIANO TERRA ingresso e vano scale	6,00	x	100 %	=	6,00
PIANO TERRA taverna	36,00	x	100 %	=	36,00
PIANO TERRA Piscina con giardino	54,00	x	10 %	=	5,40
PIANO TERRA sottoportico con portone in legno sulla strada	24,00	x	10 %	=	2,40
1° PIANO soggiorno-pranzo, camera, bagni	97,00	x	100 %	=	97,00
1° PIANO cucina	42,00	x	100 %	=	42,00

2° PIANO camere e bagni	97,00	x	100 %	=	97,00
2° PIANO soffitta	42,00	x	50 %	=	21,00
Totale:	562,00				355,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedura IVS adottata

Metodo del confronto di mercato:

Sono stati selezionati come comparabili vendite recenti di ville ristrutturate e immobili di fascia alta in zona Beano/Codroipo.

Motivazione e aggiustamenti

La fascia di valore proposta è motivata dal fatto che il fabbricato:

Presenta caratteristiche architettoniche di pregio (sassi e mattoni a vista, portico, area verde ampia, piscina, impianti moderni, pavimenti in legno)

La ristrutturazione recente eleva il posizionamento dell'immobile sul mercato locale

La localizzazione in frazione Beano garantisce una domanda stabile, con trend positivo delle quotazioni per ville e immobili signorili

Quotazioni utilizzabili:

I valori medi e massimi rilevati per immobili assimilabili variano tra 1.200 €/m² e 1.500 €/m².

Calcolo analitico (superficie 356 mq):

IVS massimo ristrutturato: 1.500 €/mq × 356 = 534.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	534.000,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 534.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 534.000,00
---	---------------------

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 CODROIPO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FIAP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	355,56	0,00	534.000,00	534.000,00
				534.000,00 €	534.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 51.516,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 482.484,00

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: €. 120.621,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori sono a carico acquirente e saranno DA QUANTIFICARE

Spese di cancellazione delle trascr. ed iscrizioni sono a carico dell'acquirente

€. 1.863,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 360.000,00

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

data 22/10/2025

il tecnico incaricato
Marco Peresson