

TRIBUNALE DI UDINE
Esecuzione Immobiliare 206/2023

CHIARIMENTI

Il sottoscritto precisa che

Il bene distinto al fg.14 particella 188 sub.1 (villa storica) all'atto della visita era utilizzato come deposito

Il bene distinto al fg.14 particella 188 sub.2 (ex filanda Totis) all'atto della visita costituiva abitazione principale della esecutata *** DATO OSCURATO ***

Come anche attestato dall'allegato 6 alla relazione peritale che si unisce

Udine, 16 dicembre 2025

Geom. Giorgio Frassetto





TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

206/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

 COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2025

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 206/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **casa signorile** a MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, frazione FAUGNACCO, della superficie commerciale di **630,31** mq per la quota di:

- 20/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Parte dell'edificio denominato Villa Del Torso-Mantica sviluppatasi su tre piani fuori terra avente accesso comune con le altre proprietà da via Piave.

L'edificio è stato dichiarato di interesse particolarmente importante dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e quindi è stato oggetto di vincolo

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 1.141,37 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 13, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 14 n. 188
Coerenze: N: mappale 540, E: n.539,S: n. 435, O: 188

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 2000.

B **villa singola** a MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, frazione FAUGNACCO, della superficie commerciale di **422,50** mq per la quota di:

- 20/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio adibito a Civile abitazione sviluppatasi su tre piani fuori terra ed uno interrato con accesso in comune agli altri utenti della villa del Torso-Mantica.- L'immobile è stato ricavato dalla ristrutturazione della vecchia Filanda Totis

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variabile da m. 2,20 a m.2,60. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n.13, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 188
Coerenze: N: 441, E:188, S:188, O: 188

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.052,81 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:	€. 522.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 391.500,00
Data della valutazione:	23/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili colpiti da pignoramento sono occupati esclusivamente dalla signora *** DATO OSCURATO*** in quanto la signora *** DATO OSCURATO*** risiede stabilmente a Tolmezzo .

L'agenzia delle entrate di Udine ha comunicato che esistono dei contratti locazione attivi presso l'Agenzia delle entrate di Tolmezzo.- Alla stessa sono state richieste informazioni in dta 15.12.2024 e 11.01.2025 senza ottenere risposte

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:

Convenzione con il Comune per garantire manutenzione e possibilità di locazione, stipulata il 29/12/1994 a firma di notaio Enrico Piccinini di Udine ai nn. 57421 di repertorio, trascritta il 23/01/1995 a Udine ai nn. 1835/1394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione .

La formalità è riferita solamente a edificio censito al fg.14 mappale 188 sub.1.

L'edificio dev'essere mantenuto senza alterarne volumetria e distribuzione interna senza preventivo assenso del Comune e dev'essere dato in locazione per cinque anni decorrenti dalla data del certificato di abitabilità l'edificio per gli usi previsti dall'art.2 del DPGR 2087 del 29.11.1977

Vincolo di interesse particolarmente importante Villa Del Torso Mantica, stipulata il 25/02/1994 a firma di Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali , trascritta il 01/06/1994 a Udine ai nn. 11379/8320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ministeriale .

La formalità è riferita solamente a edificio fg.14 n. 188 Villa Del Torso-Mantica.

*** DATO OSCURATO***

Vincolo di interesse particolarmente importante Villa Del Torso Mantica, stipulata il 25/02/1994 a

firma di Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali , trascritta il 01/06/1994 a Udine ai nn. 11380/8321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ministeriale .

La formalità è riferita solamente a edificio fg.14 n. 188 Villa Del Torso-Mantica

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/07/2017 a Udine ai nn. 17304/2739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a *** DATO OSCURATO*** immobili fg.14 n. 188 sub. 1 e 2 - *** DATO OS
solo fg. 14 n. 188 sub.1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/10/2023 a Udine ai nn. 26572/20525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a *** DATO OSCURATO*** immobili fg.14 n. 188 sub. 1 e 2 - F*** DATO I
solo fg. 14 n. 188 sub.1

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**

Ulteriori avvertenze:

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 funzionamento 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E'RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/24, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1988), con atto stipulato il 30/03/1988 a firma di notaio Roberto Cutrupia ai nn. 59190 di repertorio, trascritto il 12/04/1988 a Udine ai nn. 8499/6637.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti in catasto fabbricati in comune di Martignacco fg.14 n.188 sub. 1 e 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/24, in forza di Dichiarazione successione *** DATO OSCURATO *** (dal 02/10/2002), con atto stipulato il 20/06/2017 a firma di notaio Bordon Matteo ai nn. 4026/3241 di repertorio, registrato il 30/03/2004 a Udine ai nn. vol.1670 n.14, trascritto il 19/07/2017 a Udine ai nn. 17302/12151.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti in catasto fabbricati in comune di Martignacco fg.14 n.188 sub. 1 e 2.

La trascrizione riguarda l'accettazione dell'eredità del *** DATO OSCURATO *** del 02.10.2002 e registrata come soprascritto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di Dichiarazione successione *** DATO OSCURATO *** (dal 02/10/2002), con atto stipulato il 20/06/2017 a firma di notaio Matteo Bordon ai nn. 4026/3241 di repertorio, registrato il 30/03/2004 a Udine ai nn. vol.1670 n.14, trascritto il 19/07/2017 a Udine ai nn. 17302/12151.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti in catasto fabbricati in comune di Martignacco fg.14 n.188 sub. 1 e 2.

La trascrizione riguarda l'accettazione dell'eredità del de cuius *** DATO OSCURATO*** e registrata come soprascritto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/24, in forza di Dichiarazione successione *** DATO OSCURATO*** con atto stipulato il 20/06/2017 a firma di notaio Matteo Bordon ai nn. 4026/3241 di repertorio, registrato il 26/06/2007 a Tolmezzo ai nn. vol.842 n.72, trascritto il 19/07/2017 a Udine ai nn. 17303/12152.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti in catasto fabbricati in comune di Martignacco fg.14 n.188 sub. 1 e 2.

La trascrizione si riferisce all'accettazione tacita dell'eredità della *** DATO OSCURATO***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/24, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1988 fino al 02/10/2002), con atto stipulato il 30/03/1988 a firma di notaio Roberto Cutrupia ai nn. 59190 di repertorio, trascritto il 12/04/1988 a Udine ai nn. 8499/6637.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti in catasto fabbricati in comune di Martignacco fg.14 n.188 sub. 1 e 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/24, in forza di Dichiarazione successione *** DATO OSCURATO*** (dal 02/10/2002 fino al 14/04/2006), registrato il 30/03/2004 ai nn. vol.1670 n.14.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti in catasto fabbricati in comune di Martignacco fg.14 n.188 sub. 1 e 2.

LA SIGNORA

*** DATO OSCURATO***

SENZA AVER ACCETTATO L'EREDITA', PERTANTO IL SUO DIRITTO DI ACCETTARE, SI TRASMETTEVA AI SENSI DELL'ART. 479 DEL C. C., ALLA SUA UNICA EREDE LEGITTIMA SIGNORA *** DATO OSCURATO***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **65/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo fabbricato sito in Martignacco sul fg.14 particella 188, presentata il 17/05/1989 con il n. 1265 di protocollo.

CONCESSIONE SCADUTA

Concessione edilizia N. **89/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione del fabbricato denominato "La Filande", presentata il 22/08/1990 con il n. 6651 di protocollo, rilasciata il 13/08/1990 con il n. 6651/90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 13.08.1992

Autorizzazione Edilizia N. **811/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e Risanamento conservativo Villa Del Torso-Mantica, presentata il 23/02/1999, rilasciata il 06/05/1999 con il n. 129/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a In precedenza 522/94, indi accorpata alla 811/b divenendo la 811 del 24/01/2001. Lavori eseguiti con previdenze contributive previste dall'art.8 della LR 30/77.

Inizio lavori 06.03.2000

Autorizzazione edilizia N. 587 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione recinzione ed apertura accesso pedonale, presentata il 18/05/1995 con il n. 6365 di protocollo, rilasciata il 21/11/1996 con il n. 6365/95 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 679 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna fabbricato "Le Filande", presentata il 03/09/1996 con il n. 11225 di protocollo, rilasciata il 20/01/1997 con il n. 11225/96 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie di progetto non corrispondono a quanto realizzato in quanto sono state eliminate delle superfetazioni, l'accesso alla cantina dal corpo principale è stato chiuso ed è stato realizzato un servizio. Inoltre la distribuzione dei vani è stata variata così come la dimensione della rampa scale che va dal primo piano al piano secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione rilievo, SCIA, verifica dei miglioramenti statici apportati ai solai come intervento locale, richiesta abitabilità comprensiva dei certificati di regolare esecuzione

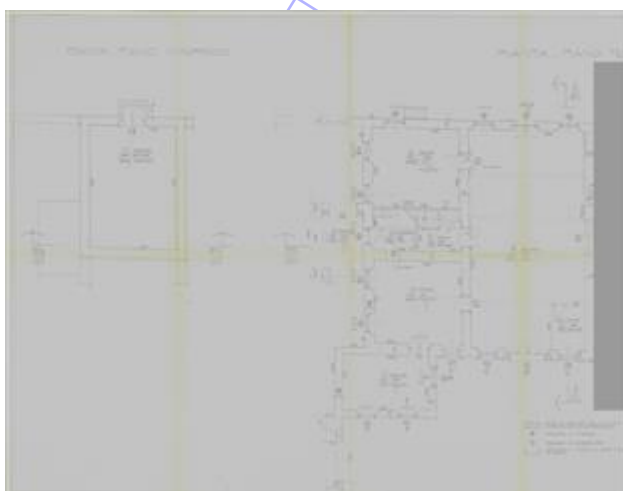
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione rilievo, SCIA, verifica dei miglioramenti statici apportati ai solai come intervento locale, richiesta abitabilità comprensiva dei certificati di regolare esecuzione : €.17.500,00
- oneri e ditti di segreteria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

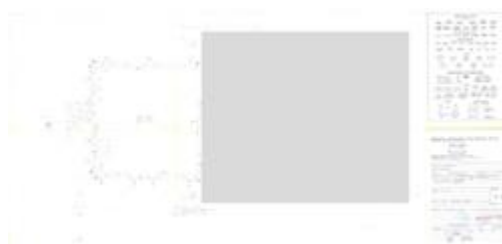
Questa situazione è riferita solamente a fg. 14 .n. 188 sub.1



piano terra



piano primo



piano secondo

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie non corrispondono a quanto realizzato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione rilievo, CILA, collaudo con verifica dei calcoli statici presentati, richiesta abitabilità comprensiva dei certificati di regolare esecuzione di tutti gli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione rilievo, CILA, collaudo con verifica dei calcoli statici presentati, richiesta abitabilità comprensiva dei certificati di regolare esecuzione di tutti gli impianti: €.13.500,00
- oneri e diritti di segreteria: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg 14 n. 188 sub.2



planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie di progetto non corrispondono a quanto realizzato in quanto sono state eliminate delle superfetazioni, l'accesso alla cantina dal corpo principale è stato chiuso ed è stato realizzato un servizio. Inoltre la distribuzione dei vani è stata

variata così come la dimensione della rampa scale che va dal primo piano al piano secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

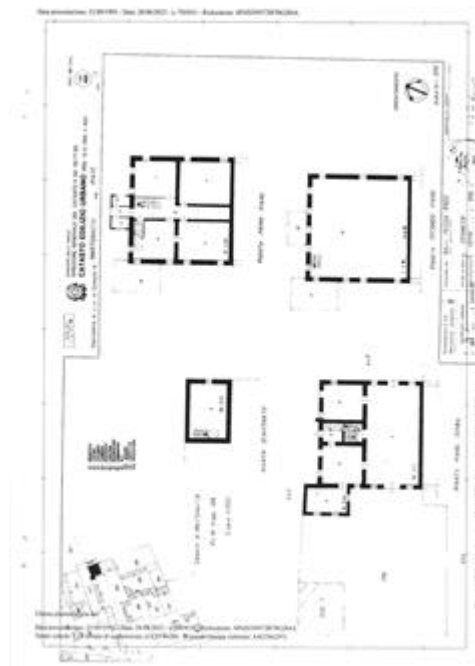
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €3.000,00
- Oneri e diritti: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg.14 n. 188 sub. 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, FRAZIONE FAUGNACCO

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, frazione FAUGNACCO, della superficie commerciale di **630,31** mq per la quota di:

- 20/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Parte dell'edificio denominato Villa Del Torso-Mantica sviluppantesi su tre piani fuori terra avente accesso comune con le altre proprietà da via Piave.

L'edificio è stato dichiarato di interesse particolarmente importante dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali e quindi è stato oggetto di vincolo

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 1.141,37 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 13, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 14 n. 188
Coerenze: N: mappale 540, E: n.539,S: n. 435, O: 188

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 2000.



Facciata principale



Viale Accesso Villa



Particolare facciata



Facciata verso giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono UDINE e SAN DANIELE). 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: Vicinanza San Daniele del Friuli Biblioteca Guarneriana e Udine con dipinti Tiepolo, Musei vari , Teatro G. Da Udine.



localizzazione



Sovrapposizione con mappa catastale



particolare

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Parte della villa Del Torso Mantica composto da cantina, piano terra, primo piano e soffitta. L'accesso al bene avviene da un portone che dà sulla corte comune da un lato e sul retro ad un piccolo giardino. Dalla corte comune si accede direttamente ad un ampio salone da cui si passa a due stanze, una delle quali dà accesso alla cucina, ed alle scale che portano sia ad una cantina interrata sia al primo piano. Al primo piano medesima disposizione del piano terra : due ampie stanze ed un salone in cui si trova la scala che porta al secondo piano composto da un unica stanza. L'edificio è privo di impianto di riscaldamento



Ingresso piano terra



salone



accesso al piano primo



salone piano primo



Soffitta - piano secondo



Serramenti con vetro termophane

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 di calcolo (vedi MCA)	630,31	x	100 %	=	630,31

Totale:	630,31	630,31
----------------	---------------	---------------



Estratto di mappa



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione con il Metodo comparativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	318.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 318.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 318.000,00
---	----------------------

BENI IN MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, FRAZIONE FAUGNACCO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a MARTIGNACCO VIA PIAVE 27, frazione FAUGNACCO, della superficie commerciale di **422,50** mq per la quota di:

- 20/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio adibito a Civile abitazione sviluppatasi su tre piani fuori terra ed uno interrato con accesso in comune agli altri utenti della villa del Torso-Mantica.- L'immobile è stato ricavato dalla

ristrutturazione della vecchia Filanda Totis

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di variabile da m. 2,20 a m.2,60. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n.13, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 188 Coerenze: N: 441, E:188, S:188, O: 188

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1995.



Vista principale



Vista dal giardino



Vista laterale



Vista verso cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono UDINE e SAN DANIELE). 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: Vicinanza San Daniele del Friuli Bilbioteca Guarneriana e Udine con dipinti Tiepolo, Musei vari , Teatro G. Da Udine.



localizzazione



Sovrapposizione con mappa catastale



particolare

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

nella media

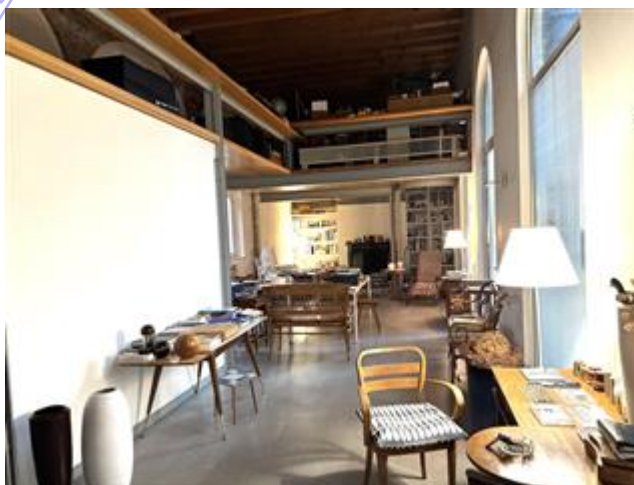


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio composto da piano interrato dove si trova la centrale termica, piano terra in cui si trovano cucina, servizi ed un'ampia zona living che si sviluppa, in parte, su di un'altezza di circa m. 5,00, nel primo piano, accessibile attraverso due scale distinte, un secondo bagno, una stanza ed un corridoio aperto che porta ad un'altra zona adibita a studio. Al secondo piano, sempre accessibile da due rampe scale, locali adibiti a camere, bagni e ripostigli aventi un'altezza media di m.2,20



cantina



piano terra living



piano terra cucina



piano primo living su piano terra



piano secondo bagno



piano secondo camera

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 calcolo S.C. (vedi MCA)	422,50	x	100 %	=	422,50
Totale:	422,50				422,50



Estratto di mappa

ACQUANTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI)

Subalterno	Superficie (mq)	Valore (€)	Proprietà	Subalterno	Superficie (mq)	Valore (€)	Proprietà
1	100	100.000	Proprietà A	1	100	100.000	Proprietà A
2	200	200.000	Proprietà B	2	200	200.000	Proprietà B
3	300	300.000	Proprietà C	3	300	300.000	Proprietà C
4	400	400.000	Proprietà D	4	400	400.000	Proprietà D
5	500	500.000	Proprietà E	5	500	500.000	Proprietà E

Elenco subalterni



Planimetrie

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo con il metodo MCA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

240.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 240.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 240.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	casa signorile	630,31	0,00	318.000,00	318.000,00
B	villa singola	422,50	0,00	240.000,00	240.000,00
				558.000,00 €	558.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Facilmente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 36.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 522.000,00

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: €. 130.500,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello € 391.500,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 23/01/2025

il tecnico incaricato
Giorgio Frassetto

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