



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maria Cristina Bellini

CF:BLLMCR67H65E098K

con studio in UDINE (UD) viale del Ledra n° 1

telefono: 3479722695

email: g.mcrstinabellini@gmail.com

PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN LEONARDO Frazione San Leonardo 115, frazione SAN LEONARDO, della superficie commerciale di **212,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con giardino piantumato e recintato, che si sviluppa al piano terra e primo piano collegati da scala interna a vista in muratura con gradini rivestiti in tabelle, delimitata da vetrata.

Ubicata in San Leonardo frazione del comune di San Leonardo, in una zona residenziale realizzata su lottizzazione, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa tipologia ed epoca di costruzione, si affaccia sulla via San Leonardo ed è circondata da terreni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 516 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: frazione San Leonardo n° 115, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione prot. G00060.1/1998 d.d. 05/08/1998 - dalla particella terreni 492 - e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
Coerenze: p.c. 903 - fabbricato e corte, p.c. 396 terreno, p.c. 493 terreno e p.c. 460 via Frazione San Leonardo
Il fabbricato insiste sulla pc. 516 ente urbano di mq. 660 - derivante dalla p.c 492 con TIPO MAPPALE prot. n.17752.1/1998 del 09/06/1998

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.792,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.000,00

Data di conclusione della relazione:

27/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 13 febbraio 2026 alle ore 14,30, alla presenza del signor *** DATO OSCURATO *** , compagno dell'esecutata e dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene, che risulta essere l'abitazione principale ed effettiva dell'esecutata.

L'esecutata ha contratto matrimonio :

il **18/05/1985** a *** DATO OSCURATO *** ;

con sentenza del Tribunale di Udine in data 23/03 e 5/4/2000, trascritta nei registri di matrimonio del Comune, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

il **06/10/2007** a *** DATO OSCURATO *** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

con accordo concluso innanzi all' *** DATO OSCURATO *** in data 06/07/2015, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, è stato sciolto il matrimonio controscritto.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

La sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

- * la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze della stessa;
- * le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- * il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile esaminato;
- * il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subjects) di cui trattasi;
- * di non aver seguito sondaggi 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. amianto) 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 carenze statiche;
- * di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;
- * di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;
- * di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Intervento " *** DATO OSCURATO *** per un credito complessivo di Euro 38.363,47, oltre agli interessi di mora maturandi, vantati nei confronti del debitore esecutato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/01/2025 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. 274/2025 di repertorio, iscritta il 21/02/2025 a Udine ai nn. 4663/718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 18.000,00.

Importo capitale: 9.699,37.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a NCEU - San Leonardo fg. 17 particella 516 sub. -

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2018 a firma di notaio Elisabetta Bergamini ai nn. 6.691/5.047 di repertorio, iscritta il 22/06/2018 a Udine ai nn. 15515/2181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico - contratto di mutuo fondiario stipulato in atto unico.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi .

La formalità è riferita solamente a NCEU - San Leonardo fg. 17 particella 516 sub. - .

ACCETTAVA, LA SOMMA DI EURO 60.000,00. IL TASSO DI INTERESSE SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, VIENE COME DI SEGUITO PATTUITO: NELLA MISURA DEL 2,65% NOMINALE ANNUO CHE RESTERA' VALIDO FINO AL 30 GIUGNO 2018; SUCCESSIVAMENTE LA BANCA MODIFICHERA' IL TASSO DI INTERESSE ALL'INIZIO DI OGNI MESE, TRIMESTRE O SEMESTRE SOLARE RISPETTIVAMENTE PER I FINANZIAMENTI CON RATE AVENTI PERIODICITA' MENSILE, TRIMESTRALE O SEMESTRALE, IN MISURA PARI AL VALORE DELLA MEDIA MENSILE DEL MESE PRECEDENTE ALLA VARIAZIONE DELL'EURIBOR 3 MESI - BASE 365 - PUBBLICATO E RILEVABILE DALLA STAMPA SPECIALIZZATA IL GIORNO DELLA VARIAZIONE, ARROTONDATO AI DIECI CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 2,95 PUNTI, CON DECORRENZA DELLA VARIAZIONE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, TRIMESTRE O SEMESTRE SOLARE (VALORE ALLA DATA ODIERNA - 0,300%). IL TASSO COME SOPRA DETERMINATO RIMARRA' VALIDO PER TUTTO IL MESE, TRIMESTRE O SEMESTRE SOLARE, RISPETTIVAMENTE PER I FINANZIAMENTI CON RATE AVENTI PERIODICITA' MENSILE, TRIMESTRALE O SEMESTRALE. IN CASO DI VARIAZIONE DI TASSO, IL PIANO DI AMMORTAMENTO VERRA' VARIATO NELLA COMPONENTE QUOTA INTERESSI. DI DETTA VARIAZIONE, LA BANCA POTRA' DARE COMUNICAZIONE AL DEBITORE NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA. OVE IL VALORE DEL PARAMETRO NON FOSSE PIU' RILEVABILE, SI FARA' RIFERIMENTO AD ANALOGO TASSO RILEVATO DA ENTI OD ORGANISMI ALLO SCOPO DESIGNATI. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO, DENOMINATO TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) E CALCOLATO COME IL TAEG PREVISTO DALLA DISCIPLINA IN MATERIA DI CREDITO AL CONSUMO, E' PARI AL 3,070%. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SONO PATTUITI AD UN TASSO PARI A QUELLO VIA VIA VIGENTE, COME DETERMINATO AL PUNTO 1, MAGGIORATO DI 3,00 PUNTI PERCENTUALI, ED IN OGNI CASO IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL TASSO SOGLIA DETERMINATO AI SENSI DELLA L. 108/1996. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U.B. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE IN CIVIDALE DEL FRIULI, VIA GUGLIELMO PELIZZO 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1815/2025 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a Udine ai nn. 19116/14534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a NCEU - San Leonardo fg. 17 particella 516 sub. -

pignoramento, stipulata il 03/12/2025 a firma di Ufficiale giudiziario di Udine ai nn. 4550 di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Udine ai nn. 34970/26404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a NCEU - San Leonardo fg. 17 particella 516 sub. -

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 Donazione (dal 15/11/1996), con atto stipulato il 15/11/1996 a firma di notaio Chiara CONTURSI ai nn. 67.104/9.025 di repertorio, registrato il 04/12/1996 a Udine ai nn. 6.931, trascritto il 02/12/1996 a Udine ai nn. 23.581/17.034.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Fg. 17 particella 492 are 6.60 seminativo arborato cl. 2 R.D. 5.940 R.A. 4.290 - sulla quale era in costruzione il fabbricato d'abitazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 02/10/1996 fino al 05/11/1996), con atto stipulato il 02/10/1996 a firma di notaio Chiara CONTURSI ai nn. 66.672/8.918 di repertorio, registrato il 22/10/1996 a Udine ai nn. 6.065, trascritto il 18/10/1996 a Udine ai nn. 20.318/14.728.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Fg. 17 particella 492 are 6.60 seminativo arborato cl. 2 R.D. 5.940 R.A. 4.290 - sulla quale era in costruzione il fabbricato d'abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 02/10/1996 fino al 05/11/1996), con atto stipulato il 02/10/1996 a firma di notaio Chiara CONTURSI ai nn. 66.672/8.918 di repertorio, registrato il 22/10/1996 a Udine ai nn. 6.065, trascritto il 18/10/1996 a Udine ai nn. 20.318/14.728.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Fg. 17 particella 492 are 6.60 seminativo arborato cl. 2 R.D. 5.940 R.A. 4.290 - sulla quale era in costruzione il fabbricato d'abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 15/11/1996 fino al 15/11/1996), con atto stipulato il 15/11/1996 a firma di notaio Chiara CONTURSI ai nn. 67.103/9.024 di repertorio, registrato il 04/12/1996 a Udine ai nn. 5.922, trascritto il 03/12/1996 a Udine ai nn. 23.724/17.126.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Fg. 17 particella 492 are 6.60 seminativo arborato cl. 2 R.D. 5.940 R.A. 4.290 - sulla quale era in costruzione il fabbricato d'abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 15/11/1996 fino al 15/11/1996), con atto stipulato il 15/11/1996 a firma di notaio Chiara CONTURSI ai nn. 67.103/9.024 di repertorio, registrato il 04/12/1996 a Udine ai nn. 5.922, trascritto il 03/12/1996 a Udine ai nn. 23.724/17.126.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Fg. 17 particella 492 are 6.60 seminativo arborato cl. 2 R.D. 5.940 R.A. 4.290 - sulla quale era in costruzione il fabbricato d'abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione ambientale L.R. 52/91 N. **C0092034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 16/10/1992 con il n. 1347 di protocollo, rilasciata il 28/11/1992 con il n. C0092034 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher

Concessione edilizia N. **C0092034** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 16/10/1992 con il n. 1347 di protocollo, rilasciata il 22/12/1992 con il n. C0092034 - prot.1303 di protocollo, agibilità del 08/10/1998 con il n. C0092034 - prot. 1237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher.

Agibilità rilasciata a nome dell'esecutata

Proroga di 12 mesi N. **C0092034** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 16/09/1996 con il n. 1303 di protocollo, rilasciata il 23/09/1996 con il n. 1303 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher.

Termine per l'ultimazione dei lavori resta fissato al 19.09.1997

VOLTURA N. **C0092034** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 07/12/1996 con il n. 1757 di protocollo, rilasciata il 12/12/1996 con il n. 1757 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher

Concessione Edilizia VARIANTE alla Concessione Edilizia n° C0092034 N. **C0V96027** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 31/12/1996 con il n. 1.837 di protocollo, rilasciata il 28/01/1997 con il n. C0V96027 - prot. n° 1757 di protocollo, agibilità del 08/10/1998 con il n. n° C0092034 - prot. n° 1.237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 516 - sito in San Leonardo Lottizzazione

Terlicher

Proroga di 12 mesi **N. C0092034** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 10/10/1997 con il n. 1319 di protocollo, rilasciata il 20/10/1997 con il n. 1319 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Terreno - fg. 17 mappale 482 Lotto 7 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher.

Termine per l'ultimazione dei lavori resta fissato al 20/09/1998

ABITABILITA' **N. C0092034** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 17/09/1998 con il n. 1.237 di protocollo, rilasciata il 08/10/1998 con il n. n° C0092034 - prot. n° 1.237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 516 - sito in San Leonardo Lottizzazione Terlicher ex terreno FG. 17 mappale 492 Lotto 7

AUTORIZZARIONE EDILIZIA **N. A0097005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione recinzione terreno, presentata il 04/02/1997 con il n. 128 di protocollo, rilasciata il 18/03/1997 con il n. A0097005 - prot. n° 128 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 492 - sito in Capoluogo San Leonardo .

Fine Lavori il 16.09.1998

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. DIA908011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di parete per creazione di bussola e spostamento di porta, presentata il 30/05/1998 con il n. 751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 492 - sito in Capoluogo San Leonardo .

Fine Lavori il 16.09.1998

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. A0097031**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa serbatoio G.P.L. interrato, presentata il 15/10/1997 con il n. 1.508 di protocollo, rilasciata il 08/11/1997 con il n. A0097031 - prot. n° 1.508 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. - fg. 17 mappale 516 - sito in Capoluogo San Leonardo .

Fine Lavori il 19/06/2001 Da comunicazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco - Udine - Ufficio Prevenzione Incendi - detto serbatoio è stato dismesso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 25 del 10/04/2025, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea C - di espansione - in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 6, 21, 23 - Rischio idraulico : non presente - pericolosità idraulica : non presente - Vincolo paesaggisti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Definiscono le parti del territorio destinate a complessi abitativi già interessati da Piano attuativo in vigore.

La zona è ad uso prevalentemente residenziale, e vi sono ammesse tutte quelle attività connesse con essa e compatibili con l'ambiente urbano esistente (residenziale, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, artigianale e produttiva se compatibile per dimensioni e caratteristiche con l'insediamento residenziale, purchè nel più rigoroso rispetto delle norme igienico-sanitarie, servizi, collettive, attività Agrituristiche). La destinazione d'uso prevalente della zona dovrà essere la residenza e per tutte le altre attività ammesse dovranno essere compatibili con la funzione prevalente. In particolare, al fine di incentivare il recupero degli edifici esistenti si consentono il mantenimento e la realizzazione di spazi aziendali destinati alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli e laboratori di trasformazione di prodotti agricoli complementari ad aziende agricole, purchè compatibili dal punto di vista igienico sanitario con la residenza.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso degli spazi aperti : cortili, giardini, orti, attrezzature

per lo sport e il tempo libero, ricoveri per animali da cortile ad esclusivo uso familiare, aree gioco attrezzate, parcheggi. Gli spazi per le attività extra residenziali possono essere previsti e contenuti nel rapporto max del 30% rispetto al volume e superficie di pavimento totale consentito. Non sono consentiti usi comportanti aggravio alle opere di urbanizzazione q quindi tali da alterare la normale fruizione o producenti alterazioni e/o insalubrità ambientale.

Sono consentiti gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, manutenzione edilizia, recinzioni mediante PRPC di iniziativa pubblica o privata.

Indici urbanistici, edilizi e norme particolari descritte nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di un lato del portico posteriore, già chiuso su tre lati, con parte in cartongesso. Nel progetto originario il portico era una rimessa chiusa, trasformata in portico con la variante (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ASSEVERATA RIDUZIONE A CONFORMITA' della chiusura del portico Art. 51

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti comune presentazione CILA ASSEVERATA RIDUZIONE A CONFORMITA' della chiusura del portico Art. 51 : €.60,00
- Oblazione : €.258,00
- Onorario professionista predisposizione e presentazione CILA ASSEVERATA: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Ripostiglio originato dalla chiusura di un lato del portico



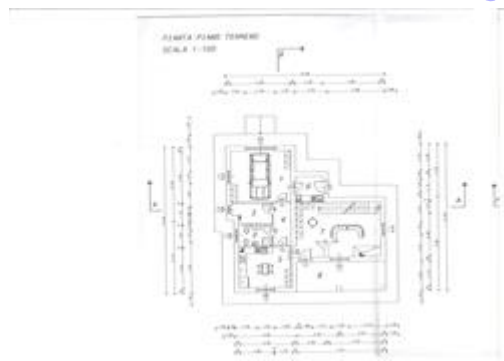
Parete realizzata a chiusura del portico



Interno ripostiglio originato dalla chiusura del portico



planimetria con chiusura portico



progetto originario con rimessa chiusa al posto del portico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accatastamento del ripostiglio originato dalla chiusura del portico (normativa di riferimento: R.D. 562/1939 e successive modifiche e quaderno DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA - accatastamento del ripostiglio

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Agenzia delle Entrate presentazione DOCFA: € 70,00
- Oneri professionista predisposizione DOCFA: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero fabbricato



planimetria modificata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione tettoia metallica imbullonata sul retro del fabbricato (normativa di riferimento: PRG Comune di San Leonardo)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione ed asporto del materiale : € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

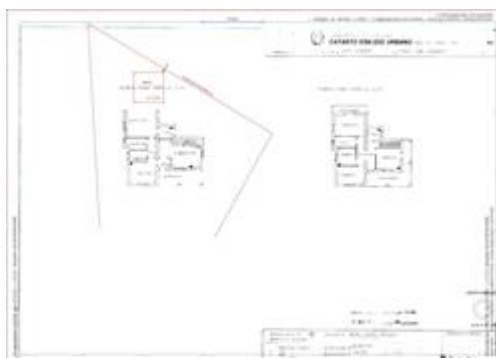
Questa situazione è riferita solamente a Tettoia nella corte posteriore del fabbricato



vista laterale della tettoia



vista frontale della tettoia dalla quale si rileva la distanza dal confine



planimetria con tettoia

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Installazione di deposito attrezzi/serra in polietilene ad alta densità e copertura in plexiglass, in aderenza alla facciata posteriore del fabbricato (normativa di riferimento: PRG Comune di San Leonardo)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento materiale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Deposito attrezzi/serra



Facciata principale



Facciata laterale



Interno del deposito attrezzi



Planimetria deposito attrezzi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Codice civile)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Art. 7 Legge n° 46 del 05.03.1990)
L'immobile risulta .

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Art. 7 Legge n° 46/1990)
L'immobile risulta .

BENI IN SAN LEONARDO FRAZIONE SAN LEONARDO 115, FRAZIONE SAN LEONARDO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN LEONARDO Frazione San Leonardo 115, frazione SAN LEONARDO, della superficie commerciale di **212,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con giardino piantumato e recintato, che si sviluppa al piano terra e primo piano collegati da scala interna a vista in muratura con gradini rivestiti in tavelle, delimitata da vetrata.

Ubicata in San Leonardo frazione del comune di San Leonardo, in una zona residenziale realizzata su lottizzazione, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa tipologia ed epoca di costruzione, si affaccia sulla via San Leonardo ed è

circondata da terreni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 516 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: frazione San Leonardo n° 115, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione prot. G00060.1/1998 d.d. 05/08/1998 - dalla particella terreni 492 - e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
Coerenze: p.c. 903 - fabbricato e corte, p.c. 396 terreno, p.c. 493 terreno e p.c. 460 via Frazione San Leonardo
Il fabbricato insiste sulla pc. 516 ente urbano di mq. 660 - derivante dalla p.c 492 con TIPO MAPPALE prot. n.17752.1/1998 del 09/06/1998

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



Fabbricato visto dal bivio di accesso



Villa vista dalla via San Leonardo



Villa vista arrivando dal centro della frazione San Leonardo



Facciata principale



Facciata posteriore con tettoia abusiva e corte pavimentata



Facciata laterale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli, Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascate Kot, chiesa Sacro Cuore di San Leonardo, Grotta San Giovanni d'Antro, sentieri storico naturalistici nelle valli del Natisone.



panorama del comune di San Leonardo con le frazioni



cascata Kot



grotta San Giovanni d'Antro



chiesa Sacro Cuore di San Leonardo



sentieri storico naturalistici delle valli del Natisone

SERVIZI

verde attrezzato
parco giochi
supermercato
polizia
scuola per l'infanzia
municipio
negozi al dettaglio
centro sportivo
palestra
scuola media inferiore
farmacie
campo da calcio
asilo nido
scuola elementare

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La **villa** da cielo a terra, circondata da giardino, che si sviluppa al piano terra, primo e soffitta non accessibile, collegati da scala interna a vista in muratura con gradini rivestiti in tavelle e delimitata da vetrata, è composta da un'abitazione unifamiliare, ha accesso pedonale e carraio dalla via San Leonardo n° 115.

L'abitazione è composta da: portico, ingresso, cucina, corridoio con accesso alla zona servizi, un bagno illuminato ed arieggiato naturalmente, una cantina, una centrale termica con accesso al giardino, un ripostiglio originato dalla chiusura del portico, un soggiorno con accesso alla corte ed al primo piano attraverso la scala interna al piano terra e da un disimpegno, una camera matrimoniale con accesso alla terrazza, due ripostigli, una camera matrimoniale con accesso alla terrazza (portico), una camera singola ed un bagno illuminato ed arieggiato naturalmente al primo piano.

I sistemi di costruzione del fabbricato, edificato dal 1992 al 1998, sono quelli utilizzati all'epoca di costruzione.

L'edificio che ha tetto in laterocemento con copertura in manto di coppi, esternamente è tinteggiato, circondato da marciapiede in quadrotti di cemento slavato. I serramenti esterni sono in legno con vetro termoisolante, zanzariere e scuri in legno, in parte mancanti perchè in manutenzione (riferito dalla parte).

L'abitazione è dotata di stufa a pellet nel soggiorno, nel ripostiglio e nel disimpegno al primo piano, di impianto di riscaldamento a metano, di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, di impianto di allarme e videosorveglianza, dichiarato non funzionante.

Il **giardino** che circonda la villa, piastrellato con quadrotti di cemento slavato nella parte posteriore, ricoperto da manto erboso, con aiuole di piante ornamentali ed aromatiche, siepi di alloro e gelsomino a ridosso della recinzione, alberi ad alto fusto e da frutta, ha camminamenti in quadrotti di cemento slavato ed è completamente recintato con muro in muratura tinteggiata ricoperto da coppi lungo la via San Leonardo e confini laterali, con pali in ferro e rete elettrosaldata su muretto in calcestruzzo il confine posteriore e portone pedonale e carraio, danneggiato, in ferro sulla via San Leonardo.



cucina



bagno al piano terra



bagno al 1° piano

soggiorno



camera nella zona notte al 1° piano



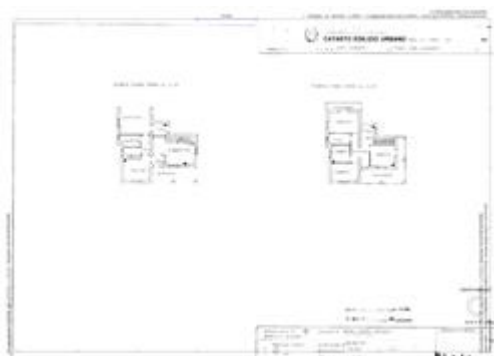
portico al 1° piano

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
Zona notte al 1° piano	84,00	x	110 %	=	92,40
Zona giorno al piano terra	56,00	x	100 %	=	56,00
cantina al piano terra	6,00	x	50 %	=	3,00
centrale termica al piano terra	5,00	x	50 %	=	2,50
ripostiglio ex portico al piano terra	23,00	x	90 %	=	20,70
portico d'ingresso al piano terra	20,00	x	30 %	=	6,00
portico al 1° piano	27,00	x	30 %	=	8,10
terrazza al 1° piano	7,00	x	30 %	=	2,10
giardino	140,00	x	10 %	=	14,00
giardino	380,00	x	2 %	=	7,60
Totale:	748,00				212,40



planimetria



copia di mappa



stralcio P.R.G.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Casa di abitazione con pertinenziale autorimessa

Indirizzo: San Leonardo (UD) frazione Scrutto - via Monsignor Luigi Faidutti n° 12

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 170.000,00 pari a 553,75 Euro/mq

Distanza: 1,100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia

Descrizione: Abitazione sviluppantesi su unico piano fuori terra ed uno interrato con pertinenziale autorimessa

Indirizzo: San Leonardo (UD) Frazione Merso di Sopra n° 25

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 33

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

Distanza: 327.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A tal uopo si significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo, benchè a bassa dinamicità, si sono verificati scambi di immobili simili tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente possono essere rilevati i prezzi di mercato. Periodo d'ispezione 24 mesi circa, dal 01/03/2024 al 17/02/2026. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 2 km dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di San Leonardo (UD) fg. 9, 10, 15 e 17.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare, si ritiene di attribuire un valore economico al mq. pari a €. 700,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,40 x 700,00 = **148.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Udine, in merito a recenti compravendite (entro i due anni) di immobili aventi la stessa tipologia ed ubicati nella stessa zona, oltre ad informazioni prese sul bollettino immobiliare e agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Leonardo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Aste Giudiziarie di Udine, informazioni del mercato immobiliare locale, ed inoltre: Atti di vendita risalenti all'ultimo biennio di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione

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	212,40	0,00	148.680,00	148.680,00
				148.680,00 €	148.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.888,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.792,00**

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: **€. 34.698,00**

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: **€. 94,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.000,00**

data 27/02/2026

il tecnico incaricato
Maria Cristina Bellini