



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa [REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2025

creata con [REDACTED]

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

Arno Marcuzzi

CF: [REDACTED]

con studio in UDINE (UD) [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****Edificio residenziale** a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 96 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Località Fornelli di Sotto n.6, piano: T-1-2
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 36, altro foglio catastale, mapp. 70, mapp. 101, mapp. 32

Trattasi di fabbricato residenziale in linea, disposto su due piani e sottotetto non praticabile, sito in via Fornelli di Sotto 6, con accesso principale mediante transito sul mappale 36 (risulta costituita servitù di transito), collegato alla viabilità pubblica. L'edificio presenta un' area esterna pertinenziale nel lato sud-est. E' ricompresa nel corpo di fabbrica al piano terra un'autorimessa (sub.2), collegata direttamente alla lavanderia all'edificio residenziale. Al piano terra l'abitazione è composta da lavanderia, due ripostigli, un deposito, una cantina, un disimpegno e l'atrio di ingresso con scale che permettono l'accesso al piano superiore. Al piano primo il disimpegno consente l'accesso a tre camere da letto, un bagno (con doccia), stanza soggiorno-pranzo e cucina separata. Sono presenti delle terrazze in corrispondenza delle stanze lato sud (camere). Non è stato possibile accedere al sottotetto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti al piano terra, per quanto concerne il deposito risultano in legno, nelle altre stanze sono in piastrelle; al primo piano i pavimenti sono in legno nelle tre camere ed in piastrelle nelle restanti stanze. I bagni presentano pareti rivestite in piastrelle e sono completi di apparecchi sanitari. Alcune stanze del piano terra presentano il soffitto rivestito in perline di legno, come una camera del piano primo. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, muniti di scuretti, anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso è in alluminio con finitura simil legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle reti pubbliche, oltre che di una caldaia a gas per la produzione di riscaldamento (mediante radiatori presenti in ogni stanza del primo piano) e acqua calda. Sono presenti due stufe a pellet e due split per il condizionamento. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura di laterizio; copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole. L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni.

B**box singolo** a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 96 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, dati di superficie 23 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Località Fornelli di Sotto n.6, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 36, altro foglio catastale, mapp. 70, mapp. 101, mapp. 32

Autorimessa collegata al fabbricato principale con porta d'accesso in ferro, pavimento in piastrelle.

C

terreno agricolo a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 100 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO CLASSE 1, superficie 110 mq, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,09 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.101, mapp.70, mapp.99, mapp.105, mapp.109.

Porzione di terreno utilizzato a orto.

D

terreno agricolo a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), qualità/classe vigneto di classe U, superficie 20, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,20 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.101, mapp.107, mapp.105, mapp.110.

Porzione terreno ove insiste una costruzione in lamiera adibita a deposito di circa 14 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	365,08 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:	€. 21.445,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.084,47
Data di conclusione della relazione:	31/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai comproprietari [REDACTED] e dai figli di quest'ultima (uno maggiorenne e una minorenni).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

NON RISULTA RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

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:

COSTITUZIONE DI SERVITU' - Si riporta quanto trascritto nella nota N. R.G. 15093 RP 12536 del 11.07.1984: Senza particolare corrispettivo viene costituita servitù di transito per ogni uso e con ogni mezzo a favore del fabbricato compravenduto al m.n. 96 ed a carico del m.n. 36 (ex 36a) per accedere alla strada prospiciente lo stesso m.n. 36, il tutto foglio 17.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale iscritta in data 21.01.2025 ai nn. 1601/236 RGP Udine in forza di decreto ingiuntivo del 16.01.2025 rep.30 Tribunale di Udine, a favore [REDACTED] sede Martignacco, contro [REDACTED] nato a Palmanova il 14.04.1971 proprietà 1/6, per la somma di euro 90.000,00 di euro 62.586,00 per capitale a carico degli immobili distinti in Comune di Torviscosa F.17 n.96 sub.1 e sub.2 e F.17 n.100 e n.106.

ipoteca giudiziale iscritta in data 24/07/2025 ai nn. 19987/3288 in forza di decreto ingiuntivo del 28/02/2025 rep.378/2025 Tribunale di Vicenza (VI), a favore [REDACTED] S.r.l. sede Rosà (VI), contro [REDACTED] nato a Palmanova il 14.04.1971 proprietà 1/6, per la somma di euro 46.000,00, di euro 30.622,00 per capitale a carico degli immobili distinti in Comune di Torviscosa F.17 n.96 sub.1 e sub.2 e F.17 n.100 e n.106 (unità negoziale 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento trascritto a Udine il giorno 09.05.2025 ai nn.12017 R.G. e 9074 R.P.

Creditore procedente: [REDACTED] sede
Martignacco

Debitore esecutato: [REDACTED] nato a Palmanova il 14.04.1971 codice fiscale [REDACTED]

BENI IMMOBILI COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati – Comune di Torviscosa

F.17 particella n.96 sub.1, categoria A/3, abitazione di tipo economico.

F.17 particella n.96 sub.2, categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Intestati:

[REDACTED] nato a Palmanova il 14.04.1971, proprietà 1/6.

Catasto Terreni – Comune di Torviscosa

F.17 particella n.100, terreno.

F.17 particella n.106, terreno.

Intestati:

[REDACTED] nato a Palmanova il 14.04.1971, proprietà 1/6.

Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli

P.T. 1325 del Comune di Cervignano del Friuli, C.T. 1, P.ed. 298/26, d'iscritta proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] di 1/2.

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:

[REDACTED] proprietà 1/6.

Con successione in morte di [REDACTED] (talvolta indicata [REDACTED] nata a San Giorgio di Nogaro il 13.07.1951, apertasi il 27.05.2018, denuncia registrata il 17.06.2019 al n. 139623/8888/19 Ufficio di Cervignano del Friuli (trascritto in data 01.07.2019 ai nn. 17400/12570 RGP UD), la quota di spettanza pari a 1/2 sugli immobili passava a [REDACTED] nato a Palmanova il 14.04.1971 proprietà 1/6; [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fin dal ventennio gli immobili in Comune di Torviscosa distinti al Catasto Fabbricati al F.17 n.96 sub.1 e sub.2 (ex F.17 n.36 sub.11 e precedente F.17 n.36 sub.7) e al Catasto Terreni F.17 n.100 e n.106 risultano proprietà di [REDACTED] nato a Torviscosa il 24.03.1946, e [REDACTED] nata a San Giorgio di Nogaro il 13.07.1951, ai quali pervennero per titolo ante ventennio e



precisamente: l'immobile distinto al F.17 n.36 sub.7 per atto di compravendita del 22.06.1984 rep. 23623/6303 dott. [REDACTED] (trascritto in data 11.07.1984 ai nn. 15093/12536 RGP UD); i terreni distinti al F.17 n.100-106 per atto di compravendita del 26.09.2002 rep. 53287/13290 dott. [REDACTED] (trascritto in data 09.10.2002 ai nn. 29080/21348 RGP UD).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili eretti ante 01.09.1967; non è stato possibile reperire titoli abilitativi dell'epoca nè il certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **n. 1610 del 08.08.1984** per lavori di rifacimento della copertura fabbricato sito in Località Fornelli di Sotto 6.

Concessione edilizia **N. 1646/85 del 04.03.1985** per lavori di ristrutturazione interna per ricavare un laboratorio di magliaia.

Autorizzazione edilizia **N. 375/87 del 26.01.1987** per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione quali la formazione di una pensilina a riparto porta ingresso. (non realizzata).

Concessione edilizia **N. 2135 del 18.12.1991** per lavori di formazione pensilina esterna e di n.2 terrazze sul lato sud del proprio alloggio.

Autorizzazione edilizia **N. 97/67-R prot.6011 del 21.01.1998** per opere di recintazione del fondo.

Denuncia di inizio attività **N. D9900010 prot. n.01398 del 04.03.1999** per installazione di serbatoio GPL interrato.

Denuncia di inizio attività **N. D/2006/43 del 14.12.2006** per lavori di terebrazione di pozzo artesiano - ripasso copertura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente Comune di Torviscosa.

Immobile Fg. 17 particella mapp.96: Titolo III - art.5 (antiche case): "La categoria urbanistica delle Antiche case non costituisce zona territoriale omogenea e inerisce a un'indicazione relativa ad alcuni edifici costituenti testimonianza del patrimonio edilizio risalente a prima della fondazione della città e della fabbrica. Essi riguardano le case di via Roma e di via Zuino nel capoluogo, le case dell'Officina a Malisana, il Casone a Fornelli di Sopra, il Mulino a Chiarmacis".

Immobile Fg. 17 particella mapp.100-106: Titolo VI - art.32 - ZTO P1: Servizi e attrezzature collettive ordinarie standard.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al primo piano, il locale originariamente adibito a ripostiglio è stato trasformato in cucina, mentre la cucina è stata convertita in soggiorno-pranzo.

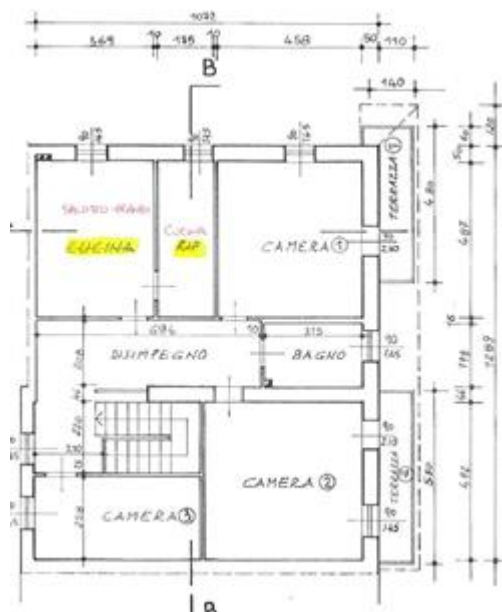
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità mediante presentazione CILA

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

Costi di regolarizzazione:



- Cila in sanatoria: €.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

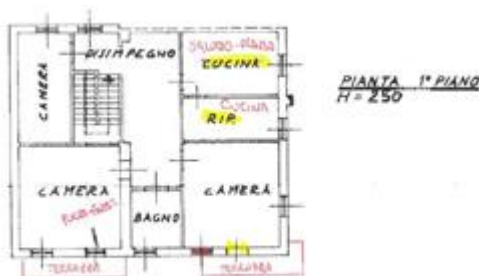
Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto del primo piano. In particolare, non risultano rappresentate le due terrazze sul lato sud; nelle camere ad esse corrispondenti sono presenti due porte-finestre che ne consentono l'accesso. Inoltre, il locale originariamente adibito a ripostiglio è stato trasformato in cucina, mentre la cucina è stata adibita a soggiorno-pranzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nelle visure catastali viene indicato che la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] è in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. La stessa risulta deceduta in data 27.05.2018, pertanto



è da modificare la dicitura presente in visura.

BENI IN TORVISCOSA LOCALITÀ FORNELLI DI SOTTO 6

EDIFICIO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Edificio residenziale a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

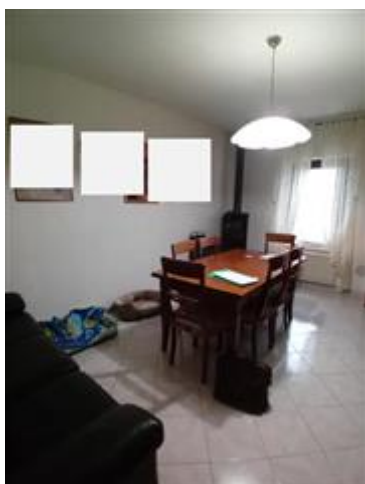
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

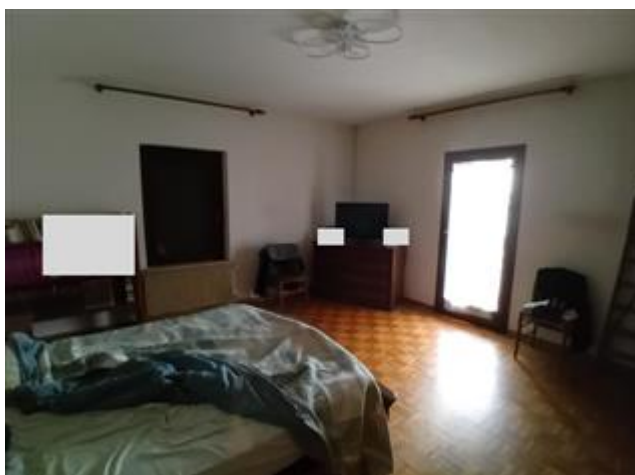
- foglio 17 particella 96 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Località Fornelli di Sotto n.6, piano: T-1-2
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 36, altro foglio catastale, mapp. 70, mapp. 101, mapp. 32

Trattasi di fabbricato residenziale in linea, disposto su due piani e sottotetto non praticabile, sito in via Fornelli di Sotto 6, con accesso principale mediante transito sul mappale 36 (risulta costituita servitù di transito), collegato alla viabilità pubblica. L'edificio presenta un' area esterna pertinenziale nel lato sud-est. E' ricompresa nel corpo di fabbrica al piano terra un'autorimessa (sub.2), collegata direttamente alla lavanderia all'edificio residenziale. Al piano terra l'abitazione è composta da lavanderia, due ripostigli, un deposito, una cantina, un disimpegno e l'atrio di ingresso con scale che permettono l'accesso al piano superiore. Al piano primo il disimpegno consente l'accesso a tre camere da letto, un bagno (con doccia), stanza soggiorno-pranzo e cucina separata. Sono presenti delle terrazze in corrispondenza delle stanze lato sud (camere). Non è stato possibile accedere al sottotetto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti al piano terra, per quanto concerne il deposito risultano in legno, nelle altre stanze sono in piastrelle; al primo piano i pavimenti sono in legno nelle tre camere ed in piastrelle nelle restanti stanze. I bagni presentano pareti rivestite in piastrelle e sono completi di apparecchi sanitari. Alcune stanze del piano terra presentano il soffitto rivestito in perline di legno, come una camera del piano primo. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, muniti di scuretti, anch'essi in legno. Le porte interne sono in legno. La porta di ingresso è in alluminio con finitura simil legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle reti pubbliche, oltre che di una caldaia a gas per la produzione di riscaldamento (mediante radiatori presenti in ogni stanza del primo piano) e acqua calda. Sono presenti due stufe a pellet e due split per il condizionamento. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura di laterizio; copertura a falde con orditura in legno e manto in tegole. L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni.





Soggiorno-pranzo piano primo



Camera piano primo



Disimpegno piano primo

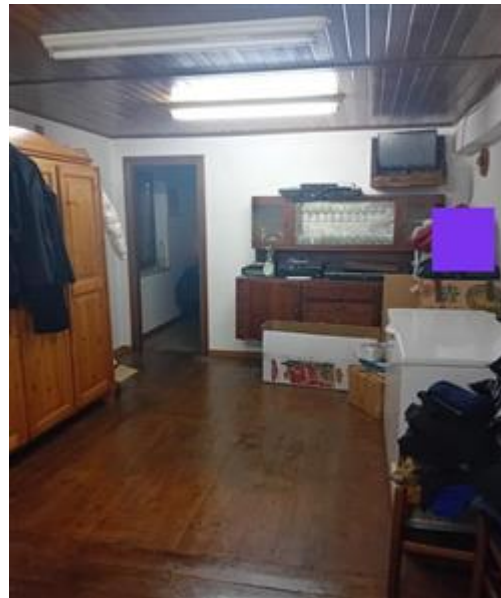


Bagno piano primo





Lavanderia piano terra



Deposito piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista esterna fabbricato



Vista esterna fabbricato ingresso





Estratto Google Maps



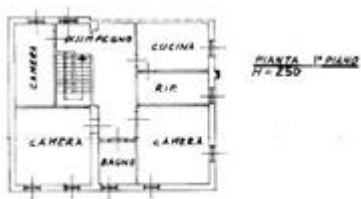
Estratto di mappa

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*

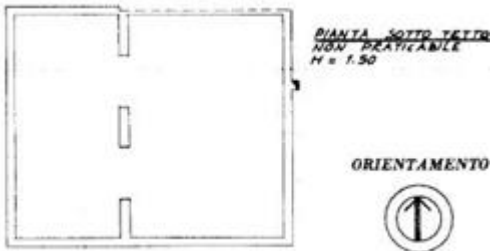
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	118,87	x	40 %	=	47,55
Abitazione piano primo	136,89	x	100 %	=	136,89
Abitazione sottotetto	147,84	x	10 %	=	14,78
terrazze primo piano	11,30	x	30 %	=	3,39
Area lotto (430 mq - 140 mq superficie coperta dal fabbricato)	290,00	x	2 %	=	5,80
Totale:	704,90				208,41



Planimetria catastale piano terra



Planimetria catastale piano primo



Planimetria catastale piano sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,41 x 600,00 = **125.046,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.046,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.046,00**

BENI IN TORVISCOSA LOCALITÀ FORNELLI DI SOTTO 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 96 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, dati di superficie 23 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Località Fornelli di Sotto n.6, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 36, altro foglio catastale, mapp. 70, mapp. 101, mapp. 32

Autorimessa collegata al fabbricato principale con porta d'accesso in ferro, pavimento in piastrelle.



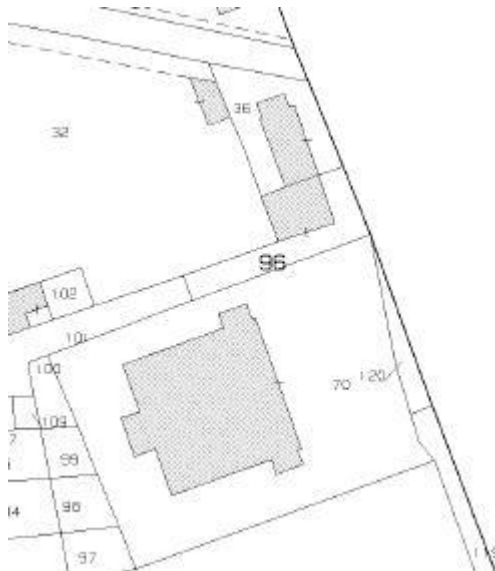


Autorimessa sub. 2 piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto di mappa

CONSISTENZA:

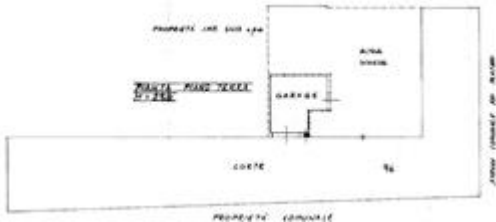
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	26,67	x	100 %	=	26,67
Totale:	26,67				26,67



Planimetria catastale autorimessa sub.2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,67 x 375,00 = 10.001,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.001,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.001,25

BENI IN TORVISCOSA LOCALITÀ FORNELLI DI SOTTO 6
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TORVISCOSA Località Fornelli di Sotto 6 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ()
- 1/6 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/6 di piena proprietà ()

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CLASSE 1, superficie 110 mq, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 1,09 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.101, mapp.70, mapp.99, mapp.105, mapp.109.

Porzione di terreno utilizzato a orto.

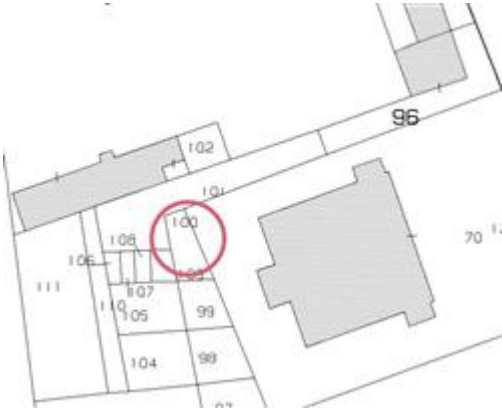


Orto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto di mappa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale terreno (class. seminativo)	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

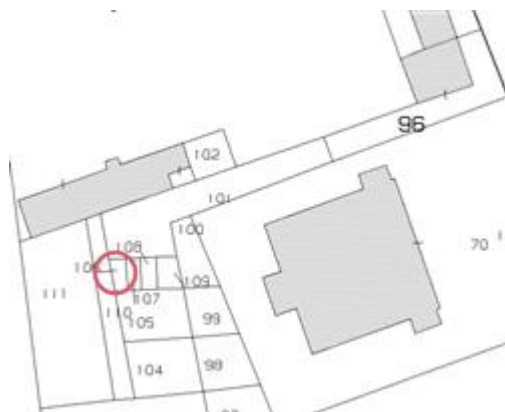
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 40,00 = 4.400,00



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto di mappa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie catastale terreno (class. vigneto)	20,00	x	100 %	=	20,00	
Totale:	20,00				20,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 42,00 = **840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale è quello di determinare il più probabile valore commerciale dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta. La stima viene eseguita tenendo presente i valori venali e commerciali praticati in loco ed in questi ultimi tempi per immobili posti in condizioni simili a quelli in esame, tenendo conto della loro ubicazione, natura, consistenza, stato e grado attuali, manutenzione e conservazione, delle servitù attive e passive nonché di ogni altro fattore influente sulla stima. Ciò premesso si adotta un metodo di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato. Si è fatto riferimento ai valori rilevabili dai siti web dedicati al settore immobiliare (quotazioni ed annunci

immobiliari) provvedendo altresì alla raccolta di ogni utile informazione sul mercato locale; il sottoscritto dichiara inoltre di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto , sostanze chimiche) nel fabbricato oggetto di stima e nell'area circostante; di non aver eseguito specifici rilievi celerimetrici per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.; di aver effettuato solo controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico del Comune di Torviscosa, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - OMI (ADE) - annunci immobiliare in rete.

Immobile: Foglio 17 part.96 sub.1

BORSINO FIAIP 2025 - Buono stato-abitabile

Valore minimo: 500,00 - Valore massimo: 700,00

OMI - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - 1°semestre anno 2025 Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si assume un valore di € 600,00 al mq per l'abitazione.

Immobile: Fig. 17 part.96 sub.2

OMI - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - 1°semestre anno 2025 Box (stato conservativo normale)

Valore minimo: 375,00

Valore massimo: 450,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si assume un valore di € 375,00 al mq per l'autorimessa.

Immobile: Fig. 17 part.100 - terreno Seminativo

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si assume un valore di € 40,00 al mq (sulla base dei valori agricoli medi).

Immobile: Fig. 17 part.106 - terreno Vigneto

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si assume un valore di € 42,00 al mq (sulla base dei valori agricoli medi).

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	Edificio residenziale	208,41	0,00	125.046,00	125.046,00
B	box singolo	26,67	0,00	10.001,25	10.001,25
C	terreno agricolo	110,00	0,00	4.400,00	4.400,00
D	terreno agricolo	20,00	0,00	840,00	840,00
				140.287,25 €	140.287,25 €

Riduzione del **84%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 117.841,29**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota dell'esecutato ([REDACTED] per 1/6) non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.445,96**

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: **€. 5.361,49**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.084,47**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****villa singola** a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Zara 6 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 298/26 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, dati di superficie: totale 140 mq; totale escluse aree scoperte 136 mq, Indirizzo catastale: Via Zara n.6, piano: T-1
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.298/14, via pubblica, mapp.298/30, mapp. 298/49.
- Bene immobile in C.C. di Cervignano del Friuli (UD), in P.T. Web 2603 (C.T. 1, p.c. 298/26 casa e corte)

Trattasi di abitazione unifamiliare indipendente con scoperto di proprietà, disposta su due piani, sita in via Zara 6, accessibile dalla viabilità pubblica. L'edificio presenta un' area esterna pertinenziale. Al piano terra l'abitazione è composta da due stanze, un corridoio, un deposito ed è stato ricavato un wc con doccia. Il piano primo, accessibile tramite scale, sia sul lato nord (annessa terrazza), sia sul lato sud, si compone di ingresso, cucina-pranzo, bagno con doccia e tre camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti al piano terra, per quanto concerne il deposito risultano in graniglia di marmo e piastrelle. Al piano primo i pavimenti sono in piastrelle e in parchetti di legno nelle camere. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle, completo di apparecchi sanitari. I serramenti esterni al piano primo sono in pvc, muniti di persiane avvolgibili; al piano terra sono in legno. Le porte interne sono in legno. Le porte d'ingresso sono in pvc e alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle reti pubbliche, oltre che di una caldaia a gas per la produzione di riscaldamento (mediante radiatori presenti in ogni stanza del primo piano) e acqua calda. E' presente una stufa a pellet ed uno split di condizionamento. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura, copertura a falde con manto in tegole. L'immobile si trova complessivamente in discrete condizioni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.604,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.703,00



Data di conclusione della relazione:

31/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dal debitore, dalla moglie comproprietaria sig.ra [REDACTED] e dal figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] G.N. rep. 62496 di repertorio, intavolata il 29/12/2008 a Cervignano del Friuli G.N. 2770/08, a favore di [REDACTED] per la casa S.p.A. , contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 249.938,00.

Importo capitale: 166.625,00.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 di proprietà.

Riferimento P.T. 1325 c.t. 1° (p.c. 298/26) ora P.T. WEB 2603 di Cervignano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/04/2025 a firma di Ufficiale giudiziario UNEP G.N. rep.1412/25 di repertorio, intavolata il 12/05/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 1553/2025, a favore di [REDACTED]

- [REDACTED] Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà.

Riferimento P.T. 1325 c.t. 1° (p.c. 298/26) ora P.T. WEB 2603 di Cervignano

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Intavolazione diritto di ipoteca giudiziale, stipulata il 15/01/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. rep. 30/2025 di repertorio, intavolato il 31/03/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 1138/2025, a favore di [REDACTED] - [REDACTED] Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.



La formalità è riferita solamente a quota 1/2 di proprietà.

Riferimento P.T. 1325 c.t. 1° (p.c. 298/26) ora P.T. WEB 2603 di Cervignano

Giustificazione diritto di ipoteca, stipulata il 15/01/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. rep.14/2025 di repertorio, intavolato il 31/03/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 1138/2025, a favore di [REDACTED] - [REDACTED] Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 di proprietà.

Riferimento P.T. 1325 c.t. 1° (p.c. 298/26) ora P.T. WEB 2603 di Cervignano

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:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio [REDACTED] G.N. rep.62495/2008 di repertorio, intavolato il 29/12/2008 a Cervignano del Friuli G.N. 2770/2008.

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 di proprietà.

Riferimento P.T. 1325 c.t. 1° (p.c. 298/26) ora P.T. WEB 2603 di Cervignano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità (dal 22/09/1999 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 22/09/1999 a firma di Tribunale di Udine G.N. r.g. 4252/99 di repertorio, intavolato il 06/10/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1615/99

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità (dal 22/09/1999 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 22/09/1999 a firma di Tribunale di Udine G.N. r.g. 4252/99 di repertorio, intavolato il 06/10/1999 a Cervignano del Friuli G.N. 1615/99

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 257 del 30.06.1954 prot.2379** alla costruzione di casa di abitazione.

Permesso di abitabilità **N. 129/6702 del 31.08.1954** rilasciato da Comune di Cervignano del Friuli

Autorizzazione edilizia **N. 7047 - prot.12976/u.t. 1761 del 28.09.1985** per installazione di controinfissi in alluminio.

Denuncia di inizio attività **prot.gen. 016414 del 06.05.2009** per lavori di manutenzione straordinaria



per intervento su recinzione e cancellata esistente.

Comunicazione fine lavori **prot.gen. 13357 del 30.04.2012**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Generale Comunale - Comune di Cervignano del Friuli. L'immobile ricade in zona B1: sono compresi gli ambiti costituiti da complessi edilizi interclusi o contigui ai nuclei originari dei centri abitati ed in particolare: le zone interne all'AUC come individuata nel Piano struttura non classificate A, due aree esterne all'AUC come individuata nel Piano struttura denominate Ex molini Variola ed Area della cantina sociale, nonché la zona di Muscoli ubicata lungo la strada che costeggia il corso d'acqua. Queste aree sono caratterizzate da condizioni di degrado edilizio e/o da un rilevante grado di trasformazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'impianto originario. In tale zona debbono essere adottate particolari misure e prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli elementi architettonici più significativi, delle caratteristiche tipologiche, urbanistiche ed ambientali, mediante il recupero dei complessi degradati, e/o la ridefinizione del tessuto urbanistico - edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto risulta difforme rispetto al progetto originario del 1954. In particolare l'edificio risulta rappresentato specchiato; alcune aperture (finestre e porte) non sono state correttamente rappresentate, come anche la distribuzione interna dei vani. Inoltre non risulta rappresentato il piano terra ove sono state ricavate alcune stanze, un ripostiglio e un wc.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cervignano le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria. Si precisa che risulta un'informazione indicativa e non esaustiva. Si consiglia pertanto l'approfondimento con tecnico di fiducia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche Scia in sanatoria: €2.500,00
- Sanzione: €516,00
- Diritti di segreteria: €60,00

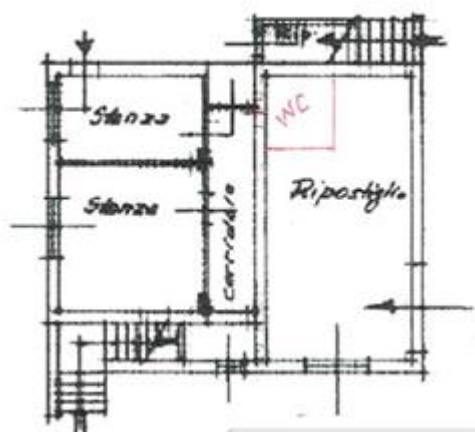
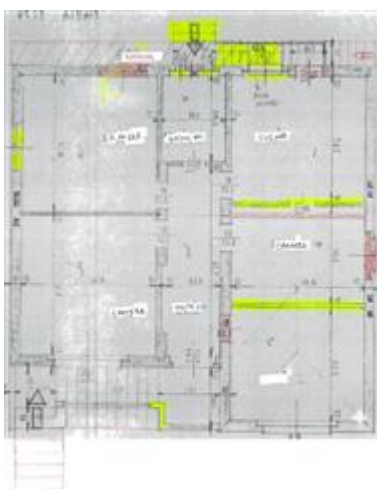


Tavola comparativa Piano 1°

Stato di fatto piano terra da planimetria catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti delle tettoie con struttura in ferro che risultano prive di autorizzazione.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione: €.500,00



Tettoie

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA ZARA 6

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Zara 6 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 298/26 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, dati di superficie: totale 140 mq; totale escluse aree scoperte 136 mq, Indirizzo catastale: Via Zara n.6, piano: T-1
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.298/14, via pubblica, mapp.298/30, mapp. 298/49.
- Bene immobile in C.C. di Cervignano del Friuli (UD), in P.T. Web 2603 (C.T. 1, p.c. 298/26 casa e corte)

Trattasi di abitazione unifamiliare indipendente con scoperto di proprietà, disposta su due piani, sita in via Zara 6, accessibile dalla viabilità pubblica. L'edificio presenta un' area esterna pertinenziale. Al piano terra l'abitazione è composta da due stanze, un corridoio, un deposito ed è stato ricavato un wc con doccia. Il piano primo, accessibile tramite scale, sia sul lato nord (annessa terrazza), sia sul lato sud, si compone di ingresso, cucina-pranzo, bagno con doccia e tre camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I pavimenti al piano terra, per quanto concerne il deposito risultano in



graniglia di marmo e piastrelle. Al piano primo i pavimenti sono in piastrelle e in parchetti di legno nelle camere. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle, completo di apparecchi sanitari. I serramenti esterni al piano primo sono in pvc, muniti di persiane avvolgibili; al piano terra sono in legno. Le porte interne sono in legno. Le porte d'ingresso sono in pvc e alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico collegati alle reti pubbliche, oltre che di una caldaia a gas per la produzione di riscaldamento (mediante radiatori presenti in ogni stanza del primo piano) e acqua calda. E' presente una stufa a pellet ed uno split di condizionamento. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura, copertura a falde con manto in tegole. L'immobile si trova complessivamente in discrete condizioni.



Bagno piano primo



Cucina piano primo



Camera piano primo



Camera piano primo





Ingresso piano primo



Deposito piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista esterna



Vista esterna



Estratto Google Maps

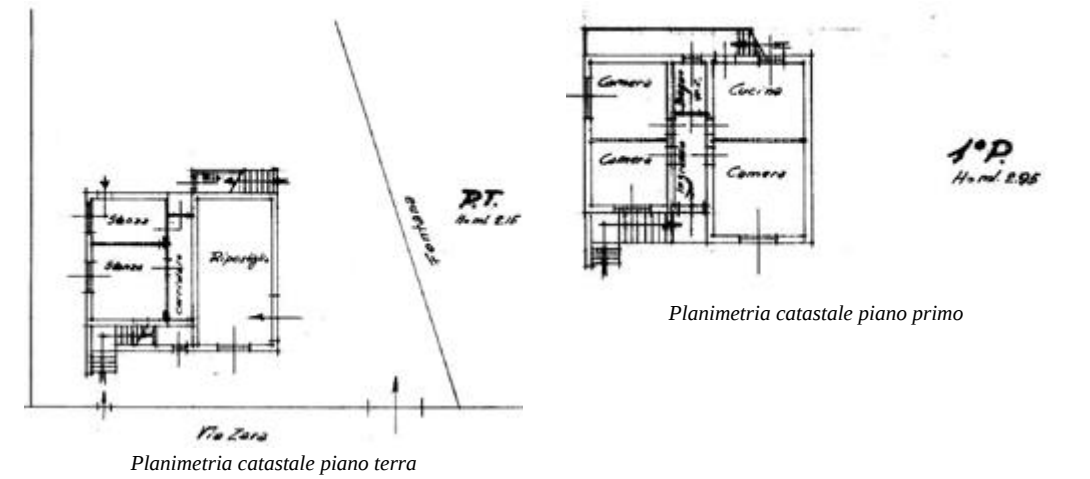


CONSISTENZA:

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
Abitazione primo piano	81,85	x	100 %	=	81,85
Piano terra stanze e deposito	86,95	x	40 %	=	34,78
Terrazze	8,40	x	30 %	=	2,52
Area scoperta (530 mq - 90 mq area occupata dal fabbricato)	440,00	x	2 %	=	8,80
Totale:	617,20				127,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,95 x 800,00 = 102.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 102.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 102.360,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale è quello di determinare il più probabile valore commerciale dei beni da porre in vendita come prezzo base d’asta. La stima viene eseguita tenendo presente i valori venali e commerciali praticati in loco ed



in questi ultimi tempi per immobili posti in condizioni simili a quelli in esame, tenendo conto della loro ubicazione, natura, consistenza, stato e grado attuali, manutenzione e conservazione, delle servitù attive e passive nonché di ogni altro fattore influente sulla stima. Ciò premesso si adotta un metodo di stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato. Si è fatto riferimento ai valori rilevabili dai siti web dedicati al settore immobiliare (quotazioni ed annunci immobiliari) provvedendo altresì alla raccolta di ogni utile informazione sul mercato locale; il sottoscritto dichiara inoltre di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto , sostanze chimiche) nel fabbricato oggetto di stima e nell'area circostante; di non aver eseguito specifici rilievi celerimetrici per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.; di aver effettuato solo controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico del Comune di Cervignano del Friuli, osservatori del mercato immobiliare FIAIP - OMI (ADE) - annunci immobiliare in rete.

BORSINO FIAIP 2025 - Buono stato-abitabile

Valore minimo: 600,00 - Valore massimo: 1.000,00

OMI - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre anno 2025 Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si assume un valore di € 800,00 al mq per l'abitazione.

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	127,95	0,00	102.360,00	102.360,00
				102.360,00 €	102.360,00 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 51.180,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota dell'esecutato () per 1/2) non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

€. 3.576,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **47.604,00**

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: €. **11.901,00**

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **35.703,00**

data 31/12/2025

il tecnico incaricato
Arno Marcuzzi

