

TRIBUNALE DI UDINE

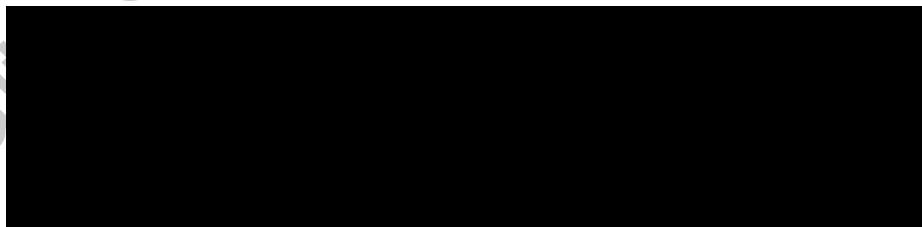
Liquidazione Giudiziale nr. 16/2026

Giudice Delegato
dott. Lorenzo Massarelli

Curatore della liquidazione
dott. Mario Montrone

Rapporto di valutazione immobiliare

Società sottoposta a L.G.:



Tecnico incaricato:

geom. Ivan Paron
via dietro Chiesa n. 54
33053 Latisana (UD)

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa singola a POZZUOLO DEL FRIULI via Giuseppe Verdi 48, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **164,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED].
L'immobile oggetto della presente relazione è una casa singola ubicata nel Comune di Pozzuolo del Friuli nella frazione di Terenzano (UD) posta a circa 500 m dal centro della frazione. L'accesso avviene dalla via pubblica denominata via XXIX Ottobre 1917.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta scadente. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di rilevante entità, comprendente opere di risanamento e ripristino delle componenti edilizie e impiantistiche, al fine di recuperarne la piena funzionalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala 1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 243 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 196 mq, rendita 412,65 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 48, piano: Terra e primo, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: il mappale 243 confina da nord in senso orario con i mappali 240-246-1036-1068-1066-452- 1177.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.035,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto della procedura è nella piena disponibilità del sig. [REDACTED]

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Uff. Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazione (vedasi allegato doc. 06).

Dalle ulteriori informazioni reperite presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (vedasi allegato doc. 07) è emerso che il sig. Gabino ha eletto residenza anagrafica presso l'immobile oggetto di perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente, emerge che:

- l'unità immobiliare è pervenuta al sig. [REDACTED] a seguito di atto notarile di compravendita;
- non risulta trascritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale;
- non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- non risulta alcuna trascrizione in ordine a diritti di abitazione.

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, stipulata il 09/01/2026 a firma di TRIBUNALE DI TREVISO ai nn. 74 di repertorio, iscritta il 26/01/2026 a UDINE ai nn. 1801-256, a favore di SIRETESSILE SRL SOC.UNIN. DI ALBA HOLDING SRL, contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

[REDACTED]
ipoteca volontaria, stipulata il 19/09/2013 a firma di NOTAIO DOTT. SSA GIOVANNA MENAZZI ai nn. 8911/7129 di repertorio, iscritta il 03/10/2013 a UDINE ai nn. 20971-2885, a favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLA BASSA FRIULANA SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 10/04/2026 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 23/2026 di repertorio, trascritta il 25/05/2026 a UDINE ai nn. 14314-10877, a favore di MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

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:

L'immobile non è in regime di condominio.

Si precisa che non sono state eseguite indagini ed analisi del sottosuolo e sui materiali di costruzione. Altresì, non sono state eseguite prove statiche sulle strutture e verifiche degli impianti tecnologici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della documentazione reperita emerge che il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio è rispettato (vedasi atti di compravendita all'allegato doc. 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/10/2008), con atto stipulato il 08/10/2008 a firma di Notaio dott. Alberto Menazzi ai nn. 170470-58709 di repertorio, trascritto il 20/10/2008 a Udine ai nn. 29948-19616

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/11/1998 fino al 08/10/2008), con atto stipulato il 03/11/1998 a firma di Notaio dott.ssa Chiara Contursi ai nn. 75238-10619 di repertorio, trascritto il 12/11/1998 a Udine ai nn. 25740-18440

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia **CONCESSIONE EDILIZIA 16/1985**, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione e ampliamento abitazione per ricavare n.2 alloggi indipendenti, presentata il 09/05/1985 con il n. prot. n.3502 di protocollo, rilasciata il 21/05/1985 con il n. n.16/1985 prot. n.3502 di protocollo

Denuncia di inizio attività **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.06/99,** per lavori di realizzazione di tettoia a uso deposito attrezzi, presentata il 14/01/1999 con il n. prot. n.488 di protocollo, rilasciata il 09/02/1999

Denuncia inizio attività **DENUNCIA INIZIO PROT. N.488 DEL 14/01/1999,** per lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione di una tettoia, presentata il 14/01/1999 con il n. prot. 488 di protocollo, agibilità del 01/09/2009 con il n. 24/2009 di protocollo

Variante alla DIA del 14/01/1999 **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 8891 DEL 15/06/**, presentata il 15/06/2000 con il n. prot. n. 889 di protocollo, agibilità del 15/06/2000 con il n. prot. n. 889 di protocollo

Agibilità del fabbricato censito al fabbricato urbano al f. 16 mappale 243 subalterno 4 **AGIBILITA' N.24/09,** presentata il 06/10/2008 con il n. prto. n.15892 di protocollo, agibilità del 01/09/2009 con il n. 24/09 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante n.54 in vigore,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Dalla visione del PRGC emerge che la porzione del mappale in cui insiste il fabbricato principale e dell'accessorio in muratura ricade in Zona Omogenea residenziale B1, mentre la restante, ove insiste il deposito realizzato in materiale metallico ricade in Zona Omogenea agricola E5/1. (vedasi allegato doc. 05 - estratto del PRGC)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEPOSTO IN MATERIALE METALLICO (normativa di riferimento: L.R. F.V.G 19/09 e s. m. e i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE E SMALTIMENTO ESCLUSO ONERI DI LEGGE: €.840,00

Questa situazione è riferita solamente a DEPOSTO IN MATERIALE METALLICO RICADENTE IN ZONA OMOGENEA E/51

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO ACCESSORIO IN MURATURA ERETTO SU DUE PIANI FUORI TERRA (normativa di riferimento: L.R. F.V.G 19/09 e s. m. e i.)

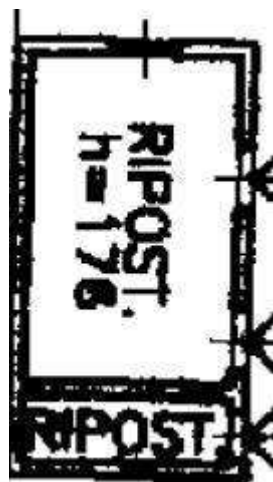
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia ai sensi dell'art. 43-ter della L. R. 19/2009 e s. m. e i.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionale, esclusa l'oblazione e gli accessori di legge: €.2.300,00

Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO ACCESSORIO IN MURATURA ERETTO SU DUE PIANI FUORI TERRA RICADENTE IN ZONA OMOGENEA B1



piano terra



piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato accessorio (normativa di riferimento: DPR 138/1998)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale esclusi oneri di legge: € 800,00

Allineamento in mappa per uniformare la stessa al planimetria catastale con fusione del mappale 452 e accorpamento il mappale 243

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIA GIUSEPPE VERDI 48, FRAZIONE
TERENZANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Casa singola a POZZUOLO DEL FRIULI via Giuseppe Verdi 48, frazione Terenzano, dell'asuperficie commerciale di **164,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED].

L'immobile oggetto della presente relazione è una casa singola ubicata nel Comune di Pozzuolo del Friuli nella frazione di Terenzano (UD) posta a circa 500 m dal centro della frazione.

L'accesso avviene dalla via pubblica denominata via XXIX Ottobre 1917.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta scadente. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di rilevante entità, comprendente opere di risanamento e ripristino delle componenti edilizie e impiantistiche, al fine di recuperarne la piena funzionalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala 1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 243 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 196 mq, rendita 412,65 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 48, piano: Terra e primo, intestato a [REDACTED], derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: il mappale 243 confina da nord in senso orario con i mappali 240-246-1036-1068-1066-452- 1177.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1985.



vista esterna dalla strada di accesso



vista esterna



vista esterna



vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ripristino della piena fruibilità del bene e delle sue caratteristiche funzionali.

L'immobile gode di un'area di pertinenza ad uso giardino e di due fabbricati accessori posti lungo il confine col mappale 1177. Precisamente uno adibito a deposito/magazzino, realizzato in muratura su due piani fuori terra, avente dimensioni di ingombro in pianta pari a 4,40x2,30m, altezza utile piano terra m. 1,75. Al primo piano non è stato possibile accedere in quanto non è presente la scala di accesso. Il secondo manufatto, che si trova adiacente al primo, è di materiale metallico ed ha dimensioni pari a 3,80x4,50m, con altezza media pari a 2,65m.



vista interni piano terra



vista interni piano terra



vista interni piano terra



vista interni piano primo



vista interni piano primo



vista interni piano primo

CONSISTENZA:

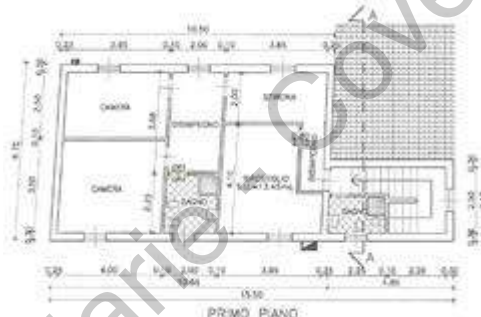
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	70,00	x	100 %	=	70,00
piano primo	70,00	x	100 %	=	70,00
tettoia deposito	20,00	x	25 %	=	5,00
corte	770,00	x	2 %	=	15,40
fabbricato accessorio	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:	950,00				164,40



piano terra



piano secondo

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: 16/06/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: casa singola

Indirizzo: via Giuseppe Verdi - Comune di Pozzuolo del Friuli

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 317,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 65.000,00 pari a 317,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: casa singola

Indirizzo: via Galileo galilei nel Comune di Pozzuolo del Friuli

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 66.000,00 pari a 485,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: casa singola

Indirizzo: via Campoformido del Comune nel Pozzuolo del Friuli

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 340,66 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate borsino OMI

Domanda: ville-villini in uno stato conservativo normale

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

FIMAA

Domanda: immobili da ristrutturare

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 550,00

FIAIP

Domanda: immobili da ristrutturare

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monoparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi di immobili compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della piena disponibilità, nonché dello stato manutentivo. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione del più probabile valore probabile. Nella valutazione di detto valore di mercato si prendono in esame le compravendite di appartamenti simili del territorio circostante. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite dai borsini immobiliari e Agenzie immobiliari della zona. Per la valutazione economica delle unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente utilizzerà come parametro di calcolo la Superficie Esterna Lorda – S.E.L., previa omogeneizzazione della stessa per le differenti tipologie di vano e di destinazione, secondo dei coefficienti di normalizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,40	x	300,00	=	49.320,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo "monoparametrico o sintetico per confronto diretto" che è definito come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente, considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nello stesso segmento di mercato (Borsino immobiliare FIMAA, Borsino immobiliare FIAP, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. (vedasi allegato doc. 08)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pozzuolo del Friuli, osservatori del mercato immobiliare OMI-FIAIP-FIMAA

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 singola	164,40	0,00	49.320,00	49.320,00
				49.320,00 €	49.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, allo stato, non appare comodamente divisibile. Tuttavia, considerando che le scale consentirebbero un accesso indipendente al primo piano, nell'ottica di una futura ristrutturazione l'immobile potrebbe essere suddiviso in due unità abitative.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.940,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 45.380,00

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: € 11.345,00

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: € 34.035,00

data 18/06/2026

il tecnico incaricato
Ivan Paron



TRIBUNALE DI UDINE

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2026, [REDACTED] in Udine avanti al Giudice Delegato dott. Lorenzo Massarelli, è personalmente comparso il geom. Ivan Paron, il quale in esecuzione all'incarico nell'ambito della liquidazione giudiziale n. 16/2026 avanti il Tribunale di Udine, presenta il su esteso elaborato peritale e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

Sulle sue generalità si qualifica:

"Sono e mi chiamo Ivan Paron, nato a Latisana il 02/02/1972 ed ivi residente con studio tecnico in via dietro Chiesa n. 54 a Latisana (UD), di professione geometra".

Per invito del Giudice ripete la formula:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidate,
al solo scopo di far conoscere la verità".*

Il tecnico
geom. Ivan Paron

Il Giudice Delegato
dott. Lorenzo Massarelli



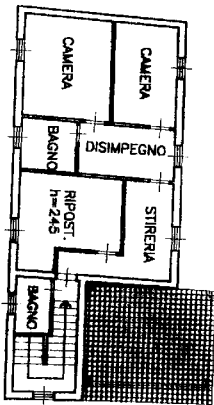
N=2300

E=2000

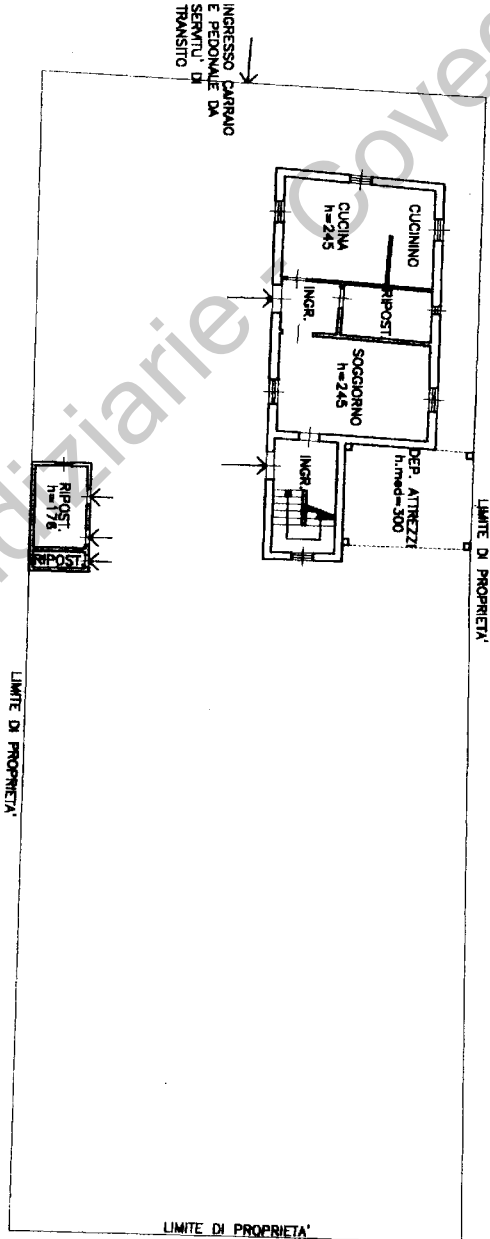
1 Particella: 243

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Planimetria di u.t.u. in Comune di **PORTUOFINO** D.M. PR. via **G. VERDI**

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2026
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
VIA GIUSEPPE VERDI n. 48 Piano T-1

Foglio 16 - Particella 243 - Subalterno 4
10 metri

CIV. 48

300

MOD. AN (C)

Ultima planimetria in atti

ORIENTAMENTO

RISERVATO ALL'USO

Scala di 1:200

