# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 190/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

MULLIG dott. ssa Giovanna

CUSTODE:

C.O.V.E.G. - I.V.G. - con sede in Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Luciano Candido**

CF:CNDLCN52S01H289S
con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3
telefono: 0039043340732
email: tolmezzo@interfree.it
PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

**Fabbricato Residenziale isolato, con due unità abitative,** a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Montarezza 11, frazione DOLEGNANO, Zona tranquilla, contigua a viabilità di transito, della superficie commerciale di **314,60** mq .per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Quanto pignorato, nel suo insieme consta di un Fabbricato Isolato sviluppantesi da cielo a terra su tre piani, ove trovano posto :

* **Una corposa unità abitativa** ricavata al P.1, con locali accessori al pt, ed alcuni locali al p2°;

* **Una modesta unità abitativa** ricavata al pt (in parte al posto del preesistente Garage);

Evidenzio, qui, che il preesistente Garage, è stato sostituito da locale abitativo;

Dissento dalla precedente perizia (es. 186/2024), che individuava tre unità abitative; I locali del sottotetto, non costituiscono unità abitativa a sè stante, ma sono locali accessori, non autonomamente accessibili, e tra l'altro in condizioni al limite dell' utilizzo;

Nelle due unità trovano posto :

* **Modesta unità abitativa (accessibile a soggetti diversamente abili) al pt. dove sono ricavati :**

- Cucina/pranzo/ing. dall'esterno, Bagno, Lavanderia/Ripostiglio, Camera matrimoniale; Dis. con accesso laterale protetto, comune all'unità del p.1°;

* **Unità abitativa del p.1° e p.2° ove sono ricavati :**

- pt. : Portico (che funge ora da posto auto coperto comune ), ing., Scala, (ripostiglio nel sottoscala) Cantina/rip.deposito, (autorizzata urbanisticamente come ufficio);

- p.1° : Ing., Dis. cucina/Pranzo, ampio soggiorno, n° tre camere, Bel bagno, disimpegno, n° tre terrazze;

- P.2° : Stanza (con forte presenza di muffa e non può essere utilizzata come camera), Dep. Ripostiglio, Wc, dis. soffitta morta;

**Evidenz**io, come buona parte dell'area scoperta in lato Ovest, sia gravata da servitù "apparente" di transito carrabile a favore del retrostante capannone pc. 454, e del contiguo fabbricato pc. 109, oltre alla servitù di condotte interrate in essere in detta porzione di area scoperta;

Evidenzio altresì, che su detta era scoperta, al'estremità Sud/Ovest è stato realizzata una canna fumaria di non modeste dimensioni, a servizio del contiguo fabbricato pc. 109, ciò costituisce sicuramente "servitù" oramai nel tempo consolidata;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70-2,80-variabile sottotetto. Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 453 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 34,45 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza, pt., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione e compravendita

Consegna Sr.l. - www.ivgudine.it

Evidenzio come nei luoghi, diversamente dall'individuazione catastale, **NON esiste più il Garage**, essendo stato ricavato al suo posto un locale abitativo;

- **foglio 3 particella 453 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 10,5 vani, rendita 786,31 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza , piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** derivante da Successione e compravendita
  L'errata attribuzione da parte del catasto al *** DATO OSCURATO ***
  del diritto di abitazione per 7/18, (vedi misura storica), è stata rettificata su istanza dello scrivente, **per cui allo stato attuale l'intestazione di 1/2 Cad. a** *** DATO OSCURATO ***
  L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, nessuno interrato. Immobile costruito nel 1975, in parte (solo la nuova unità ricavat al posto del garage) ristrutturato nel 1992.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **314,60 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 243.680,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 182.700,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **12/03/2026** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore *** DATO OSCURATO ***e sua ex moglie;

L'Agenzia delle Entrate, con comunicazione dd. 16.12.2025, ha comunicato che relativamente al fabbricato pignorato, **NON vi sono contratti di Locazione od altro in essere, regolarmenre registrati;**
Alla data del sopralluogo - 30.01.2026, presente l'incaricato del custode ed il *** DATO OSCURATO ***, si è accertato che il fabbricato è occupato dal *** DATO OSCURATO ***, nell'unità al piano terra,( ricavata in sostituzione del Garage ed altri locali contigui;) Mentre l'unità del p.1° e locali del piano secondo, sono stabilmente occupati dalla *** DATO OSCURATO ***, già moglie del *** DATO OSCURATO ***; si segnala che il sig. *** DATO OSCURATO ***è di Stato civile "Libero"; L'occupazione quindi da parte della *** DATO OSCURATO ***di buona parte del fabbricato è impropria, e priva di titolo;

* *** DATO OSCURATO ***, risuta residente nell'unità pignorata; (vedi cert. di residenza e residenza storico allegati);

* Con il Decreto di Separazione consensuale omologato dal Tribunale di Udine il 02.12.2004, n° 5451/AF Cron., veniva assegnata alla moglie del *** DATO OSCURATO ***, limitatamente al primo piano ed alla Mansarda, della casa di abitazione pc. 453 Sub. 1 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni Al Natisone, **il diritto di abitazione per l'indivisa quota di 7/18** (anche se allora il *** DATO OSCURATO *** era di fatto proprietario di 9/18); Quota del Diritto di abitazione di 7/18 - come pervenuto -cui la *** DATO OSCURATO ***ha rinunciato con l'atto del notaio Eliana Morandi del 09.07.2008 rep. 13115,, trascritto il 31.07.2008 ai n° 22226/15186 (vedi allegato); **Diritto di abitazione quindi in**

www.ivgudine.it Cives S.r.l.

**definitiva NON più in essere;**

Il Comune di San Giovanni al Natisone, ha comunicato (vedi certificato) che il sig. *** DATO OSCURATO ***;

Il Comune di Rivignano Teor, ha comunicato (vedi certificato) che il sig. *** DATO OSCURATO ***;

# 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si Evidenzia, che si è insinuata nell'esecuzione 190/2025, con atto di Intervento, L'AGENZIA delle Entrate - Servizio Riscossione, nei confronti di :

* *** DATO OSCURATO ***per un credito totale di Euro 65.371,80, credito garantito dalle Ipoteche n° 873/23 e 1104/23;

* *** DATO OSCURATO ***per un credito di Euro 30.203,46, credito garantito dall'ipoteca 1588/2017;

**Corretto il pignoramento per la quota di "1/1" dell'intero fabbricato e sue unità così come censite;**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Diritto di abitazione, statuito il 02/12/2004 a firma del Tribunale di Udine nn. 4090/2004 di repertorio, trascritto il 18/01/2005 alla Conservatoria di Udine ai nn. 1384/983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di separazione dei coniugi *** DATO OSCURATO ***
La formalità è riferita solamente All' unità abitativa censita con il Sub. 1 mapp. 453 Fg. 3 per l'indivisa quota di 7/18;

I Coniugi *** DATO OSCURATO ***, erano coniugati in regime di separazione dei beni;

Con atto del notaio Morandi Eliana del 9.7.2008, Trascritto c/o la Conservatoria il 31.07.2008, La *** DATO OSCURATO ***, rinunciava a "titolo gratuito, ma Non liberale" alla quota di 7/18 indivisi del diritto di abitazione a lei spettante e come sopra pervenuto, relativamente all'unità Sub.1 mapp. 453 Fg. 3 di San Giovanni al Natisone;

La quota di proprietà del *** DATO OSCURATO ***relativamente all'unità Sub. 1 pc. 453 Fg. 3, alla data di apertura della successione legittima della madre *** DATO OSCURATO ***apertasi il 16.10.2000," era di 7/18, come da nota di TR; ma con atto di Rinuncia pura e semplice del 6.10.2001 rep. 369 della sez. di Cividale del Tribunale di Udine, -a cui non è seguita la successione modificativa- la coerede sig. *** DATO OSCURATO *** (e suoi eredi) rinunciava puramente e semplicemente all'eredità della madre *** DATO OSCURATO ***, quindi -per titolo- conseguentemente alla data del 16.10.2000, al *** DATO OSCURATO ***competeva la quota di proprietà di 9/18 e non 7/18 come indicati nell'atto costitutivo ed atto di rinuncia del diritto di abitazione.-

Evidenzio comunque che 7/18 erano stati concess in diritto di abitazione, e 7/18 sono stati rinunciati, motivo per cui, tale diritto reale è decaduto;

Evidenzio altresì, che la "Successione MODIFICATIVA nelle quote", in conseguenza alla rinuncia della coerede *** DATO OSCURATO ***, NON è stata mai presentata e quindi trascritta;

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

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

*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 09/07/2008 a firma del notaio Morandi Eliana nn. 13117/6407 di repertorio, iscritta il 04/08/2008 alla Conservatoria di Udine ai nn. 22624/3804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: 396.000,00.
Importo capitale: 205.000,00.
Durata ipoteca: anni 20.
La formalità è riferita Alle unità in proprietà piena Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3, catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone;

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/03/2016 a firma di Equitalia nn. 1188/11516 di repertorio, iscritta il 11/03/2016 all' Agenzia delle Entrate ai nn. 5892/873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo ed avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 49.297,90.
Importo capitale: 24.648,95.
La formalità è riferita all'indivisa posseduta quota di 1/2 di proprietà di *** DATO OSCURATO ***relativamente ai Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone;

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/08/2016 a firma di Equitalia nn. 1741/11517 di repertorio, iscritta il 27/04/2017 all' Agenzia delle Entrate ai nn. 9860/1588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo ed avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 48.855,,00.
Importo capitale: 24.427,50.
La formalità è riferita all'indivisa posseduta quota di 1/2 di proprietà di *** DATO OSCURATO *** relativamente ai Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone;

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/04/2023 a firma dell'Agenzia delle Entrate nn. 11523/3032 di repertorio, iscritta il 13/04/2023 all' Agenzia delle Entrate ai nn. 9083/1104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo ed avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 47.764,38.
Importo capitale: 23.382,19.
La formalità è riferita all'indivisa posseduta quota di 1/2 di proprietà di *** DATO OSCURATO *** relativamente ai Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone;

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, datato 06/07/2024 a firma di Uff. giudiziario di Udine i nn. 2421 di repertorio, trascritto il 13/08/2024 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 20952/16381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
La formalità è riferita Alle unità immobiliari Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone, e quindi dell'intero fabbricato;
**Pignoramento inefficace**, di cui è stata ordinata la cancellazione con provvedimento del 02.05.2025, e non vi si è provveduto; si dovrà provvedervi e non certo a spese del futuro acquirente;

pignoramento, datato 16/08/2025 a firma di Uff. giudiziario di Udine nn. 3042 di repertorio, trascritto il 26/09/2025 a Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 25617/19337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

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

La formalità è riferita Alle unità immobiliari Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone, costituenti l'intero fabbricato;

*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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente NON è a conoscenza di cause in corso, atti ablativi e pendenze;

Lo scrivente NON è a conoscenza di speciali vincoli storico artistici;

**EVIDENZIO** , per i futuri acquirenti :

Come la porzione ad Ovest della pc. pignorata, seppur delimitata da cancello di ingresso, è gravata per buona parte da servitù carrabile pari alla sua larghezza in loco e per tutta la profondità da Sud a Nord della pc. 453; Tale servitù carrabile (e di impianti in detto tratto interrati) è sicuramente "apparente consolidata" a peso dell'area scoperta della pc. 453, ed a favore del retrostante opificio pc. 454, e del contiguo fabbricato pc. 109, su cui si aprono due porticati carrabili; (vedi mappa allegata "Eagle.fvg";

**EVIDENZIO, altresì :**

Che sempre sull'area scoperta della pc. 453, all'estremità circa a Sud/ovest, vi un corposo camino rivestito in pietra che insiste interamente sull'area scoperta pc. 453, servitù questa oramai nel tempo consolidata, di cui evidenzio l'esistenza; manufatto a servizio del contiguo fabbricato pc. 109;

Sul contiguo fabbricato pc. 109, vi sono poi verso l'area scoperta del ns. fabbricato pc. 453, svariate aperture, costituite da finestre (vedute) e due ampi portici di accesso e regresso; Servitù apparenti consolidate a peso dell'area scoperta ad Ovest del fabbricato qui oggetto di stima pc. 453;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**ISTORIATO :** ( NON viene compilato il paragrafo "Elenco titoli di proprietà" in quanto la provenienza è tutta oltre il ventennio) ;

* A *** DATO OSCURATO ***e *** DATO OSCURATO ***, **il terreno, pc. 453** Fg. 3 di San Giovanni Al Natisone di originari mq. 530 (poi divenuti 512 per scorporo della pc. 605-marciapiede antistante la casa-), è pervenuto per 1/2 cad. indiviso, per atto di compravendita del notaio Bruno Cevaro rep. 22867 del 24.07.1973, Trascritto ad Udine il 18.08.1973 ai n° 21724/18827; Acquisto fatto dai sig.ri : *** DATO OSCURATO ***;

* Su detta area, veniva realizzato un fabbricato a tre piani, denunciato all'ex NCEU con schede n° 992 e 993 del 1978;

* Decedeva il 22.01.1981, il sig. *** DATO OSCURATO ***, Den. n° 4 Vol. 938 registrata il 21.07.1981, Trascritta c/o Conservatoria di Udine il 14.06.1983 ai n° 12155/9983, e relativamente al bene pignorato, la sua quota di 1/2, veniva devoluta per "legge" alla moglie *** DATO OSCURATO *** per 3/9, e 2/9 Cad. ai tre figli *** DATO OSCURATO ***;

- **In conseguenza di ciò, il bene pc. 453 e quanto sovraeretto diveniva in capo a : *** DATO OSCURATO *** prop.**

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

**per 12/18,** *** DATO OSCURATO *** **per 2/18 Cad;**

* Con atto del notaio Antonio Frattasio del 01.06.1982, rep.15351, Trascritto c/o la Conservatoria di Udine il 01.07.1982 ai n° 13603/10732, la sig.ra *** DATO OSCURATO *** che acquistavano l'indivisa quota di 2/18 dalla *** DATO OSCURATO *** posseduta dei beni qui oggetto di esecuzione (fg. 3 mapp. 453 E.U., censito all'ex NCEU a Fg. 3 mapp. 453 Sub. 1 e 2 ); Si evidenzia qui che il Sub. 1, è riferito all'abitazione sviluppata su tre piani, ed il Sub. 2 al garage ricavato al pt.;

**- In conseguenza di ciò, il bene pc. 453 e quanto sovraeretto (Sub. 1 e 2 ) diveniva in capo a : *** DATO OSCURATO ***prop. per 12/18; *** DATO OSCURATO ***prop. per 3/18 Cad;**

* Decedeva il 16.10.2000, la Sig.ra *** DATO OSCURATO ***, giusta Den. n° 75 Vol. 1572, registrata il 12.04.2001, Trascritta c/o La Conservatoria di Udine il 30.07.2001, ed alla quota relativamente al bene qui esecutato (Sub. 1 e 2 pc. 453) da lei posseduta -12/18- subentravano per legge i tre figli, sig.ri *** DATO OSCURATO *** per 1/3 Cad.

- In conseguenza di ciò, il bene pc. 453 e quanto sovraeretto (Sub. 1 e 2 ),diveniva in capo a : *** DATO OSCURATO ***prop. per 7/18 cad., *** DATO OSCURATO ***prop. per 4/18;

* Con atto di Rinuncia pura e semplice avanti alla sez. staccata di Cividale del Tribunale di Udine, il gg. 06.10.2001, rep. n° 369, Cron. 2801, *** DATO OSCURATO ***, rinunciava puramente e semplicemente all'eredità della madre sig.ra *** DATO OSCURATO *** e deceduta il 16.10.2000; Rinunzia Trascritta c/o la Conservatoria di Udine il 28.07.2008 ai n° 21644/14745;

- In conseguenza di ciò, il bene pc. 453 E.U. di mq. 512, ora Fg. 3 mapp. 453 Sub. 1 e 2 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone, **deve considerarsi per Titoli in capo a :** *** DATO OSCURATO ***per 1/2 e *** DATO OSCURATO ***per 1/2;

PRECISO :

a) conseguentemente alla Rinuncia, **andava/andrebbe** presentata "Successione Modificativa" (adempimento fiscale) alla successione originaria n° 75 Vol. 1572, e ciò per avere continuità nelle Trascrizioni, cosa che non è stata fatta;

b) Il creditore procedente, si sta adoperando su sollecitazione del sig. giudice, ad ottenere l'accettazione dell'eredità a favore di *** DATO OSCURATO ***, per morte dei genitori sig.ri *** DATO OSCURATO ***e deceduto il 22.01.1981, e *** DATO OSCURATO ***e deceduta il 16.10.2000; Un tanto riconoscerà definitivamente la legittima proprietà in capo agli esecutati della quota di 1/2 Cad. dei beni pignorati;

NON essendovi passaggi di proprietà nel Ventennio, nulla viene riportato nel paragrafo precedente (elenco titoli di proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Faccio presente che sostanzialmente vi è regolarità tra quanto autorizzato ed i luoghi, Vi sono solamente da completare gli adempimenti finali (fine lavori Agibilità);

Ho invece recuperato il certificato di collaudo delle strutture, c/o il Genio Civile di Udine, deposito n° 204/1975, regolarmente depositato( vedi copia allegata);

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 176/73** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di Civile abitazione, presentata il 28/11/1973, rilasciata il 12/12/1973 con il n. 176/73 - 6911/239 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata, a dire il vero mai richiesta;**
Il titolo è riferito all'intero fabbricato Fg. 3 mappale 453 catasto fabbricati di San Giovanni al Natisone;

Covego S.r.l. - www.covegoline.it

Autorizzazione edilizia **N. 011/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Elevazione muro di recinzione, presentata il 09/02/1994 con il n. prot. 1402/94 di protocollo, rilasciata il 18/02/1994 con il n. 011/1994, pratica n° 5413 di protocollo.
Il titolo è riferito All'area scoperta del fabbricato pc. 453 Fg. 3 di San Giovanni al Natisone, prestazione solo in parte eseguita;

Concessione Edilizia **N. 2355//1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia per sdoppiamento unità, presentata il 25/05/1992 con il n. 5343 di protocollo, rilasciata il 22/06/1992 , Conc. n° 2355, pratica n° 4904, , agibilità **non ancora rilasciata, anzi mai richiesta;**
Il titolo è riferito all'intero fabbricato Fg. 3 mapp. 453 Sub. 1 e 2 ;
Agibilità non richiesta, mancano gli adempimenti connessi all'agibilità;

Concessione Edilizia in **SANATORIA** ( Legge 28.2.1985 n° 47 e L.R. n° 47 del 03.12.1985) **N. 7280/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Aumento della superficie e del volume già assentito e modifiche ai prospetti (vedi relazione allegata), presentata il 26/06/1987, rilasciata il 07/07/1988 con il n. 7280 prot. 5509 di protocollo, agibilità **mai richiesta;**
Il titolo è riferito al Fabbricato Fg. 3 mapp. 453 Sub. 1 e 2 di San Giovanni al Natisone .
Manca la richiesta di agibilità, e l'iter deve ritenersi NON concluso;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente;

l'immobile ricade in zona B/2 - Residenziale di Espansione Recente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Evidenzio come catastalmente siano censite due unità, una abitativa ed un garage, mentre nei luoghi trovano posto un'unità abitativa su più livelli, ed una piccola unità abitativa al solo pt**; Il tutto urbanisticamente autorizzato; Sono del parere che non si possa emettere decreto di trasferimento in sifatte condizioni, ma necessiti prima, di redigere variazione catastale, che riconduca la situazione catastale a quella dei luoghi, anche perché trattandosi di due unità, un futuro acquirente può chiedere i benefici su una sola e non su entrambe; Sarà comunque il sig. giudice sentito il notaio incaricato ad un tanto decidere;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- adempimenti finali per l'ottenimento del permesso di agibilità (certificazioni, dichiarazione conformità ecc.): €.2.000,00

.
Lo sdoppiamento da una a due unità è stato autorizzato; La soppressione del garage anche; le modifiche apportate in sede di esecuzione sono state sanate con la concessione in Sanatoria; Mancano gli adempimenti finali, e la richiesta/rilascio del certificato di Agibilità, ma è onere che fa capo al futuro acquirente che di un tanto con la presente viene messo al corrente di tali adempimenti mancanti;

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'attuale intestazione catastale è corretta ( a rettificare l'errore relativamente al diritto di abitazione in capo *** DATO OSCURATO ***- intestazione errata-vi ha provveduto lo scrivente); NON si capisce inoltre in forza di che cosa l'Agenzia delle Entrate abbia volturato i beni pignorati in capo a *** DATO OSCURATO *** per 1/2 Cad. (intestazione questa per titolo corretta, ma non è stata presentata la successione modificativa in morte di *** DATO OSCURATO ***conseguente alla rinuncia da parte di *** DATO OSCURATO ***, che avrebbe consentito di correttamente volturare l'intestazione ai proprietari comunque ora correttamente risultanti); E' un mistero capire come l'Agenzia abbia volturato i beni in capo ad 1/2 cad. a *** DATO OSCURATO ***; Va inoltre presentata Variazione catastale per la diversa individuazione dei luoghi da quella catastale;
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dell'intero fabbricato, redazione di Variazione catastale con n° due schede, elaborato planimetrico, pagamento diritti : €. 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi
Questa situazione è riferita ai Sub. 1 e 2 mapp. 453 Fg. 3 catasto fabbricati di San Giovanni Al Natisone.
Sarà il sig. giudice a stabilire se è necessario presentare la successione "Modificativa" di *** DATO OSCURATO *** (adempimento fiscale, ma che consente la trascrizione, ma sopratutto la continuità nelle trascrizioni), o se è sufficiente l'ottenimento dell'accettazione all'eredità; Secondo lo scrivente, è invece necessario prima della emissione del Decreto di Trasferimento, **riaccatastare il fabbricato, perché i luoghi NON corrispondono alla scheda catastale**, non esistendo più il Garage, e nei luoghi due unità anziché una; Il sig. giudice senta il notaio incaricato, ma secondo lo scrivente va presentata variazione catastale prima di emettere il decreto di trasferimento;

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita all'intero fabbricato

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità:

Mancano l'accettazione dell'eredità per morte dei genitori, sig.ri *** DATO OSCURATO ***deceduto il 22.01.1981 e *** DATO OSCURATO ***, deceduta il 16.10.2000; Andrebbe poi presentata successione "Modificativa" in conseguenza delle Rinuncia da parte di *** DATO OSCURATO *** dell'eredità della madre;
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentare istanza Modificativa in morte di *** DATO OSCURATO ***, Compilazione + diritti: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi, e comunque vi sta provvedendo il creditore procedente, sicuramente entro la prossima udienza, per quanto riguarda l'accettazione;
Questa situazione è riferita all'intero fabbricato, ed alle sue due unità Sub. 1 e Sub. 2;

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti elettrico e riscaldamento, rilascio delle prescritte certificazioni

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

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti elettrico e di riscaldamento relativamente alle due unità abitative, e rilascio delle prescritte certificazioni; **oneri per eventuali adeguamenti esclusi;:** €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendenti dalla volontà
Questa situazione è riferita solamente ad entrambe le unità abitative in loco

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA MONTAREZZA 11, FRAZIONE DOLEGNANO, QUARTIERE ZONA TRANQUILLA, SU VIABILITÀ DI TRANSITO

## FABBRICATO RESIDENZIALE ISOLATO, CON DUE UNITÀ

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato Residenziale isolato, con due unità abitative,** a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Montarezza 11, frazione DOLEGNANO, Zona tranquilla, contigua a viabilità di transito, della superficie commerciale di **314,60** mq .per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 500/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Quanto pignorato, nel suo insieme consta di un Fabbricato Isolato sviluppantesi da cielo a terra su tre piani, ove trovano posto :

* **Una corposa unità abitativa** ricavata al P.1, con locali accessori al pt, ed alcuni locali al p2°;

* **Una modesta unità abitativa** ricavata al pt (in parte al posto del preesistente Garage);

Evidenzio, qui, che il preesistente Garage, è stato sostituito da locale abitativo;

Dissento dalla precedente perizia (es. 186/2024), che individuava tre unità abitative; I locali del sottotetto, non costituiscono unità abitativa a sè stante, ma sono locali accessori, non autonomamente accessibili, e tra l'altro in condizioni al limite dell' utilizzo;

Nelle due unità trovano posto :

* **Modesta unità abitativa (accessibile a soggetti diversamente abili) al pt. dove sono ricavati :**

- Cucina/pranzo/ing. dall'esterno, Bagno, Lavanderia/Ripostiglio, Camera matrimoniale; Dis. con accesso laterale protetto, comune all'unità del p.1°;

* **Unità abitativa del p.1° e p.2° ove sono ricavati :**

- pt. : Portico (che funge ora da posto auto coperto comune ), ing., Scala, (ripostiglio nel sottoscala) Cantina/rip.deposito, (autorizzata urbanisticamente come ufficio);

- p.1° : Ing., Dis. cucina/Pranzo, ampio soggiorno, n° tre camere, Bel bagno, disimpegno, n° tre terrazze;

- P.2° : Stanza (con forte presenza di muffa e non può essere utilizzata come camera), Dep. Ripostiglio, Wc, dis. soffitta morta;

**Evidenz**io, come buona parte dell'area scoperta in lato Ovest, sia gravata da servitù "apparente" di transito carrabile a favore del retrostante capannone pc. 454, e del contiguo fabbricato pc. 109, oltre alla servitù di condotte interrate in essere in detta porzione di area scoperta;

Evidenzio altresì, che su detta era scoperta, al'estremità Sud/Ovest è stato realizzata una canna fumaria di non modeste dimensioni, a servizio del contiguo fabbricato pc. 109, ciò costituisce sicuramente "servitù" oramai nel tempo consolidata;

Covest S.r.l. - www.[illegible]dine.it

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70-2,80-variabile sottotetto. Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 453 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 34,45 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza, pt., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione e compravendita
  Evidenzio come nei luoghi, diversamente dall'individuazione catastale, **NON esiste più il Garage**, essendo stato ricavato al suo posto un locale abitativo;
- **foglio 3 particella 453 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 10,5 vani, rendita 786,31 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza , piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** derivante da Successione e compravendita
  L'errata attribuzione da parte del catasto al Zamparo Mauro del diritto di abitazione per 7/18, (vedi misura storica), è stata rettificata su istanza dello scrivente, **per cui allo stato attuale l'intestazione di 1/2 Cad. a** *** DATO OSCURATO *** **è corretta;**

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, nessuno interrato. Immobile costruito nel 1975, in parte (solo la nuova unità ricavat al posto del garage) ristrutturato nel 1992.






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Il comprensorio della sedia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Covego - www.covegline.it

| | |
|---|---|
| municipio | buono |
| | scuola media inferiore |
| scuola media superiore | buono |
| verde attrezzato | buono |
| farmacie | buono |
| asilo nido | buono |
| biblioteca | buono |
| campo da calcio | buono |
| palazzetto dello sport | buono |
| | supermercato |
| COLLEGAMENTI | buono |
| aeroporto distante 23 km. | buono |
| autobus distante 400 ml. | nella media |
| autostrada distante km. 15 | buono |
| ferrovia distante 2,5 km. | nella media |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | buono |
| panoramicità: | mediocre |
| livello di piano: | buono |
| stato di manutenzione: | buono |
| luminosità: | buono |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | buono |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

* Fabbricato realizzato nel 1975 con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio; Tramezzi in laterizio, Solai di piano e di copertura in laterocemento, Manto in tegole di cemento tipo Wierer, gronde pluviali converse, torrette di camino;

* Fabbricato nel suo insieme privo di coibentazione perimetrale ed orizzzontale;

* **Nel fabbricato non sono stati installati pannelli Fotovoltaici o Solari;**

* Scala interna in c.a., rivestimento in marmo, ringhiera in ferro;

* Portoncini di accesso (3) in legno, NON blindati;

* Porte interne nell'unità al pt. in legno laccate bianche (belle), le restanti in legno tamburato; Serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretti;

* Riscaldamento a circolazione di acqua calda; tubazioni in ferro e rame, elementi scaldanti in tubolare al pt, lamellari al p1°; Caldaia in ct attualmente alimentata a pellet; in essere alimentazione di gas metano da rete; NO certificazione impianto;

* nell'unità al pt. installata pompa di calore con un solo "SPLIT" nella cucina/pranzo; NO certificazione impianto;

* Impianto elettrico sotto traccia, rifatto nell'unità abitativa al pt; NO certificazione, sì salvavita;

* Superfici esterne intonacate e stabilite a marmorino; Superfici interne di pareti e soffitti ad intonaco tinteggiate;

**NO finiture di pregio;**

* Unità pt : zona giorno in piastrelle, camera in prefinito, bagno bello nuovo con tutte le dotazioni;

* Unità p.1° : zona giorno in piastrelle, zona notte in legno, terrazze in. gres e parapetti metallici, Bagno due vasche, doccia idromassaggio, bidet, water e lavandino; nel piano secondo, pavimento in

Copia Studio - www.ivgcandido.it

moquette e piastrelle; forte presenza di umidità da condensa in particolare sulle falde del tetto;

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* pedonale realizzato in alluminio con apertura ad Anta. Vi è un cancello sull'accesso all'unità del pt; mentre la recinzione di fatto lascia libero lo spazio ad Ovest che costituisce accesso carrabile al fabbricato e gravato da servitù di transito carrabile per il fabbricato retrostante e di fianco; — buono

*infissi esterni:* ad Anta realizzati in Legno con vetrocamera — mediocre

*infissi interni:* porte realizzate in Legno laccato per l'unità del pt.; legno tamburato le altre — buono

*manto di copertura:* realizzato in tegole di cemento tipo Wierer, privo di coibetazione; — mediocre

*pareti esterne:* intonacate senza coibentaione, il rivestimento è realizzato a Duroma colorato; — mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle e legno; Migliore la pavimentazione e le finiture in genere dell'unità del pt; — mediocre

*portoni di ingresso: (3)* ad anta realizzati in legno e vetro ; NON sono blindati; — buono

*protezioni infissi esterni:* scuretti in legno, che necessitano di manutenzione; — mediocre

*scale:* centrale con rivestimento in marmo — buono

Degli Impianti:

*condizionamento:* Pompa di calore nell'unità del pt con un solo SPLIT nel soggiorno; diffusori in in acciaio tubolare; NO certificazione di conformità: — ottimo

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 230 Volt ; Impianto rifatto per l'unità del PT; NO certificazione di conformità; — mediocre

*fognatura:* tubazioni plastiche lereti di smaltimento; con recapito in in fognatura comunale; NO certificazione di conformità; — mediocre

*gas:* metano con alimentazione da rete; NO certificazione di conformità; — buono

*termico:* a circolazione d'acqua calda con alimentazione Ora da caldaia a pellet; i diffusori sono in in acciaio tubolare per l'unità del pt (belli), in acciaio lamellare gli altri conformità; NO certificazione di conformità; — buono

Consulenze Srl - www.ivgudine.it

Delle Strutture:

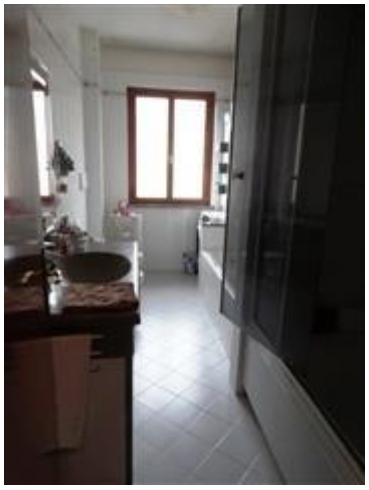
*balconi:* costruiti in laterocemento. Parapetti in ferro — buono

*copertura:* a falde costruitein Laterocemento, e manto in tegole cementizie; — buono

*scale interne:* a rampe contrapposte realizzate in c.a. e rivestimento in marmo ; NO servoscala ; — buono

*solai:* in laterocemento — buono

*strutture verticali:* costruite in c.a. e muratura.- Lo scrivente ha recuperato il certificato di collaudo c/o il Genio Civile di Udine; — buono



*BAGNO*




*SOGGIORNO*



*CUCINA*



*CAMERA*

CONSISTENZA:

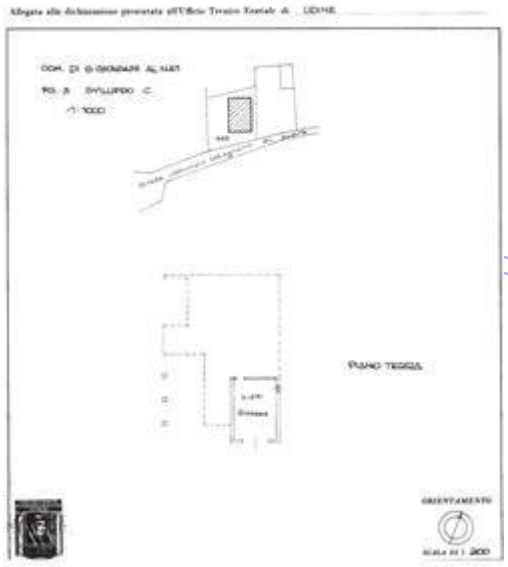
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Unità abitativa pt. sup. lorda mq. 71,30 | 71,00 | x | 115 % | = | 81,65 |

www.covegs.it

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Cantina/ufficio, ( ripostiglio) sottoscala, ing. al pt. , ct. ; sup. lorda mq. 31,46 | 31,00 | x | 50 % | = | 15,50 |
| porticato al pt, sup. complessiva mq. 41,41 | 41,00 | x | 35 % | = | 14,35 |
| unità abitativa al p.1°, compresa scala, sup. lorda mq. 148,78 | 149,00 | x | 100 % | = | 149,00 |
| terrazze protette al p1° a servizio dell'unità, Sup. mq. 36,13 | 36,00 | x | 35 % | = | 12,60 |
| locali al p2°, sup. lorda mq. 50,70 | 51,00 | x | 70 % | = | 35,70 |
| soffitta al p.2°, sup. lorda : mq. 58,31 | 58,00 | x | 10 % | = | 5,80 |
| **Totale:** | **437,00** | | | | **314,60** |



*AUTORIMESSA*



*UNITA' ABITATIVA*

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Covec S.r.l. www.ivgudine.it

Fonte di informazione: Valutatore RE Quota
Descrizione: abitazioni civili Euro/mq. 680/955
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 818,00 pari a 818,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: F.I.M.M.A.
Descrizione: Usato in centro, Euro/ 770/1000, usato in periferia Euro 590/880;
Indirizzo: San Giovanni Al Natisone
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 810,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: F.I.A.I.P.
Descrizione: Nuovo ristrutturato Euro/mq. 1600/1700; ottime condizioni Euro/mq. 700/900; Buono stato Euro/mq. 500/700;
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle entrate
Descrizione: Abitazioni civili, stato "normale", Euro/mq. 650/900;
Indirizzo: Zona periferica San Giovanni al Natisone
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 775,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle entrate
Descrizione: Abitazioni civili, stato "normale", Euro/mq. 770/1100
Indirizzo: Zona centrale San Giovanni al Natisone
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 935,00 pari a 935,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

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

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 948,00 pari a 948,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 882,00 pari a 882,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: News immobiliari
Descrizione: casa indipendente Euro/mq. 1050
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Osservatorio generale mercato immobiliare (27/02/2026)
Valore minimo: 888,00
Valore massimo: 1.060,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Lo scopo principale del presente elaborato peritale di valutazione, così come richiesto dal quesito, è quello di determinare il più probabile valore commerciale del bene da porre in vendita, come prezzo a base d'asta.- La stima viene eseguita tenendo presenti i valori venali e commerciali praticati in loco in tempi recenti, avuto riguardo alla volatilità del mercato e della particolare zona interessata.- Nella valutazione si è tenuto conto del contesto generale (comune a valenza industriale/agricola), dell'ubicazione (fronte strada di scorrimento), della collocazione, (con buona collocazione sul davanti, penalizzata sul retro e fianco Dx); Della servitù carrabile "apparente" in essere in lato Ovest del fabbricato che penalizza ed inibisce l'uso esclusivo dell'area scoperta su quel lato (porzione asservita, con interrate le tubazioni relative agli impianti); avuto riguardo alla consistenza, ed alla presenza di due distinte unità abitative autonome, prive di garage, ma con posto auto coperto nel portico ad Ovest; dello stato e grado di finiture e conservazione (buono sopratutto per l'unità al pt); del grado di manutenzione generale (che lascia a desiderare), buono per l'unità del pt, discreto per l'altra unità e locali comuni; Nonchè di ogni altro elemento utile ai fini della presente;

* Si precisa che le sup. sono state determinate utilizzando la scheda in atti catastali, senza misurazioni in loco, ma con solo riscontro visivo;

Ciò premesso si ritiene di adottare il metodo Sintetico/Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio dallo scrivente individuato, che si propone in Euro/mq. 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 314,60 | x | 800,00 | = | **251.680,00** |

Copia Cortesia - www.ivgudine.it

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 251.680,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 251.680,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del fabbricato, viene fatta con il criterio Sintetico comparativo che tiene conto dei valori di mercato di beni simili di recente acquisizione o trasferimento; In particolare si è tenuto conto dell'ubicazione, del sito e localizzazione, delle dimensioni, del grado di finiture, dello stato e grado di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Giovanni al Natisone, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. - O.M.I.

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 | Fabbricato Residenziale isolato, con due unità | 314,60 | 0,00 | 251.680,00 | 251.680,00 |
| | | | | **251.680,00 €** | **251.680,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
Benchè nel fabbricato siano ricavate due unità abitative come tali autorizzate ed utilizzate, ritiene lo scrivente che l'insieme NON sia divisibile, perchè trattasi di un fabbricato di civile abitazione ove è stata ricavata una piccola unità a servizio "allora" dei genitori e comunque "accessibile";

Scorporare e vendere separatamente le unità, snaturerebbe il fabbricato, e ne impoverirebbe il valore;;

**Per questi motivi, quanto oggetto di pignoramento va ceduto per intero**

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

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 8.000,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 243.680,00** |
| **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: | **€. 60.920,00** |
| 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: | **€. 60,00** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 182.700,00** |

data 12/03/2026

il tecnico incaricato
Luciano Candido

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