# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 48/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Maria Cristina Bellini**

CF:BLLMCR67H65E098K
con studio in UDINE (UD) viale del Ledra n° 1
telefono: 3479722695
email: g.mcristinabellini2@gmail.com
PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

# LOTTO 1

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

A **villa singola** a CODROIPO via Campestre 7, frazione località BIAUZZO, della superficie commerciale di **325,26** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 50/100 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Villa singola con rimessa e giardino piantumato e recintato, che si sviluppa al piano terra, scantinato e primo piano mansardato collegati da scala interna in cemento armato.

Ubicata in località Biauzzo, frazione del comune di Codroipo, in una zona residenziale, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa tipologia ma epoche diverse, si affaccia sulla via Campestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, terra e primo, ha un'altezza interna di scantinato mt. 1,95 - T mt. 2,83 - 1° mt 1,83/2,70.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 257 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via Campestre n° 7 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. 98042 d.d. 10.04.1996 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni dalla soppressione fg. 48 particella 257 cat. A/3 vani 6,0 e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
  Coerenze: con la via Campestre, con la corte del fabbricato sulla particella 256, con il campo sportivo di Biauzzo sulla particella 384, con la corte ed il fabbricato sulle particelle 21 e 235
  Gli immobili costituiscono un fabbricato cielo/terra edificato sulla particella censita al NCT - fg. 48 particella 257 ente urbano di mq. 1180
- foglio 48 particella 257 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: via Campestre n° 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. 98042 d.d. 10.04.1996 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni dalla soppressione fg. 48 particella 257 cat. A/3 vani 6,0 e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
  Coerenze: con la via Campestre, con la corte del fabbricato sulla particella 256, con il campo sportivo di Biauzzo sulla particella 384, con la corte ed il fabbricato sulle particelle 21 e 235
  Gli immobili costituiscono un fabbricato cielo/terra edificato sulla particella censita al NCT - fg. 48 particella 257 ente urbano di mq. 1180
- foglio 48 particella 257 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda Partita speciale A, zona censuaria 2, categoria A/3, indirizzo catastale: via Campestre n° 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. 98042 d.d. 10.04.1996 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni dalla soppressione fg. 48 particella 257 cat. A/3 vani 6,0 e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica

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

Coerenze: con la via Campestre, con la corte del fabbricato sulla particella 256, con il campo sportivo di Biauzzo sulla particella 384, con la corte ed il fabbricato sulle particelle 21 e 235
BENE COMUNE NON CENSIBILE - cortile/giardino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **325,26 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 216.298,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 162.000,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **19/05/2026** |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 7 maggio 2026 alle ore 14,15, alla presenza dell'esecutata e dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene, che è abitato dagli esecutati di cui risulta essere l'abitazione principale.
La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

La sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

* la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze della stessa;

* le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

* il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

* il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

* il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

* il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale

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

ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;

* il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subjects) di cui trattasi;

* di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

* di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

* di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

* di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

* di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

* di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

* di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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:*

Asseverimento ai fini edificatori, stipulata il 02/05/1989 a firma di notaio Giorgio MARASPIN ai nn. 7613 di repertorio, registrata il 19/05/1989 a Udine ai nn. 7613, trascritta il 13/06/1989 a Udine ai nn. 9649/12806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di asseverimento.
La signora quale nuda proprietaria col consenso del signor quale usufruttuario generale, costituisce asservimento a carico del suo fondo F. 48 n. 256 e a favore del fondo F. 48 n. 257 di proprietà dei coniugi signori , che accettano, onde permettere a questi ultimi di edificare sul loro citato fondo una parziale sovraelevazione nonchè una tettoia, in ampliamento al fabbricato già ivi esistente, ad una

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

distanza dal confine tra le due proprietà inferiore a quella prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Codroipo e precisamente alla distanza di ml. 3,25 (tre virgola venticinque). L'altezza del fabbricato potrà essere quella massima consentita dal vigente strumento urbanistico comunale citato. La parte concedente pertanto si obbliga, in sede di eventuale edificazione sul proprio fondo a rispettare la distanza prevista dallo strumento urbanistico comunale (attualmente 10 - dieci - metri dal fabbricato insistente sul fondo dominante)

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/09/2007 a firma di notaio STECCA Lucia ai nn. 22265/4817 di repertorio, iscritta il 07/09/2007 a Udine ai nn. 29584/6539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 353.460,00.
Importo capitale: 235.640,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - abitazione; fg. 48 particella 257 sub. 3 - rimessa

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 478/2021 di repertorio, iscritta il 06/05/2021 a Udine ai nn. 12071/1686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .
Importo ipoteca: 70.000,00.
Importo capitale: 35.542,28.
La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 i.p. NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - abitazione; fg. 48 particella 257 sub. 3 - rimessa

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/08/2009 a firma di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. ai nn. 101058/115 di repertorio, iscritta il 19/08/2009 a Udine ai nn. 24546/4136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Amministrativo ai sensi Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99E dal D.LGS. 193/01.
Importo ipoteca: 31.581,40.
Importo capitale: 17.790,70.
La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 i.p. NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - abitazione; fg. 48 particella 257 sub. 3 - rimessa

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 478/2021 di repertorio, trascritta il 06/05/2021 a Udine ai nn. 12071/1686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 i.p. NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - abitazione; fg. 48 particella 257 sub. 3 - rimessa

pignoramento, stipulata il 24/11/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4352 di repertorio, trascritta il 22/12/2025 a Udine ai nn. 35201/26594, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - abitazione; fg. 48 particella 257 sub. 3 - rimessa.
La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonchè a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle

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

altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si esonera il conservatore da qualsiasi responsabilità in ordine all'esatta indicazione degli estremi catastali indicati in nota , come da visura catastale che si esibisce.

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 0,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 0,00** |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2007), con atto stipulato il 04/09/2007 a firma di notaio STECCA Lucia ai nn. 22864/4816 di repertorio, trascritto il 07/09/2007 a Udine ai nn. 29583/18318.
Il titolo è riferito solamente a NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - fg. 48 particella 257 sub. 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2007), con atto stipulato il 04/09/2007 a firma di notaio STECCA Lucia ai nn. 22864/4816 di repertorio, trascritto il 07/09/2007 a Udine ai nn. 29583/18318.
Il titolo è riferito solamente a NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2 - fg. 48 particella 257 sub. 3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1985 fino al 04/09/2007), con atto stipulato il 21/10/1985 a firma di notaio UDINA Pietro ai nn. 58698 di repertorio, trascritto il 28/10/1985 a Udine ai nn. 21137/16936.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257.
Si riferisce alla parte originaria del fabbricato in seguito ampliata nel 1986

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1985 fino al 04/09/2007), con atto stipulato il 21/10/1985 a firma di notaio UDINA Pietro ai nn. 58698 di repertorio, trascritto il 28/10/1985 a Udine ai nn. 21137/16936.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257.
Si riferisce alla parte originaria del fabbricato in seguito ampliata nel 1986

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e

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

Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026, dichiara inoltre che l'immobile sopra indicato al foglio n. 48 mappale n. 257 subb. 2 - 3 - 1 non sono stati adottati e non sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della L. 28.02.1985, n. 47 e s.m.i.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta all'esecuzione dei lavori **N. P.E. 47/1969** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso, unifamiliare, a due piani fuori terra e sottostante vano uso cantina, presentata il 27/10/1969 con il n. 17/1969 di protocollo, rilasciata il 30/01/1969 con il n. 47/1969 prot. 1028 di protocollo, agibilità del 22/12/1970 con il n. 1970/058 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 - fabbricato ad uso abitazione unifamiliare ed annessi locali uso legnaia, lavanderia, porticato.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

Licenza edilizia variante P.E. 47/1969 **N. Licenza Edilizia 9/1970 VARIANTE AL P.E. 47/1969** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di opere di variante , rilasciata il 09/01/1970 con il n. 9/1970 di protocollo, agibilità del 22/12/1970 con il n. 1970/058 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 - fabbricato ad uso abitazione unifamiliare ed annessi locali uso legnaia, lavanderia, porticato.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026 Documento non presente negli atti cartacei del comune di Codroipo

Licenza edilizia **N. Licenza Edilizia 441/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione della recintazione dell'are annessa e casa di abitazione esistente mediante costruzione di muretto in calcestruzzo e soprastante cancellata metalica nonchè a ricavare sul lato ovest, fronte strada, un nuovo ingresso carraio ed uno pedonal , rilasciata il 16/12/1970 con il n. 441/1970 prot. 11486 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU - Codroipo fg. 48 particella 257.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

Certificato di abitabilità P.E. 47/1969 **N. Autorizzazione di abitabilità P.E. 1970/058**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato di abitazione , presentata il 27/10/1969, rilasciata il 22/12/1970 con il n. 1970/058 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 .
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

Concessione edilizia **N. Concessione edilizia P.E. 74/1986** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato di abitazione, presentata il 09/05/1986, rilasciata il 08/08/1987 con il n. 74/86 prot. 4437 di protocollo, agibilità del 23/08/2007 con il n. 2007/43 prot. 23460/07 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2; fg. 48 particella sub. 3.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

Concessione edilizia Variante **N. Concessione edilizia Variante P.E. 74/1986/VAR** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di variante, presentata il 04/03/1989, rilasciata il 28/07/1989 con il n. 74/86/VAR prot. 2502 di protocollo, agibilità del

Covest S.r.l. - www.visure.it

23/08/2007 con il n. 2007/43 prot. 23460/07 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2; fg. 48 particella sub. 3.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

Concessione per completamento alla C.E. 74/86 **N. Concessione edilizia Variante P.E. 1986/074/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di variante, presentata il 06/08/2007 con il n. 22125 di protocollo, rilasciata il 09/08/2007 con il n. 1986/074C prot. 22125 di protocollo, agibilità del 23/08/2007 con il n. 2007/43 prot. 23460/07 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2; fg. 48 particella sub. 3.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

Certificato di abitabilità P.E. 74/86 **N. Certificato di abitabilità P.E. 1986/074/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato di abitazione , presentata il 21/08/2007, rilasciata il 23/08/2007 con il n. 2007/43 prot. 23460/07 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU : Codroipo fg. 48 particella 257 sub. 2; fg. 48 particella sub. 3.
Dati desunti dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile del servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del comune di Codroipo il 15.05.2026

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 68/2022 d.d. 12.01.2023, l'immobile ricade in zona B2 - zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
**Norme tecniche di attuazione ed indici**: vedasi certificato di destinazione urbanistica d.d. 29.04.2026 prot. 11061 del 27.04.2026.

gli immobili suddetti, per quanto attiene agli aspetti paesaggistici della PARTE STRATEGICA di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale, rientrano tra:

**RETE ECOLOGICA** - Ecotopi: Area a scarsa connettività - Incidenza intero mappale - Art. 33

Inoltre gli immobili risultano assoggettati ai seguenti vincoli normativi:

**VINCOLO IDRAULICO PGRA**- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (G.U. n. 16 del 21.01.2026).

Pericolosità idraulica : **non individuata**

Rischio idraulico : **non individuato**

Incidenza intero mappale - Art. 20 c. 12

**MICROZONAZIONE SISMICA** - (OCDPC 171/2014) Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali : **ZONA 2**

Incidenza intero mappale - Art. 20 c. 14

**CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA** . (ocdpc 171/2014) Immobili **NON** individuati come Strategici. Aree di Emergenza o interferenti con la viabilità per la gestione dell'emergenza, non soprelevabili e soggetti ad interventi per ridurre o eliminare le interferenze

Incidenza intero mappale - Art. 20 c. 15

Il certificato è riferito alle specifiche destinazioni di zona, sono fatte salve le altre ulteriori prescrizioni di carattere generale contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale e la vigente normativa Nazionale e Regionale in materia di urbanistica.

Gli immobili di cui trattasi non sono soggetti alle disposizioni della L. 353/2000 in materia di **incendi boschivi,** alle disposizioni della L.R. 9/2005 in materia di prati stabili e non risultano gravati da usi civici come definiti dall'articolo 3, c. 1 della L. 168/2017.-

Covip S.r.l. - www.invaluine.it

. Il titolo è riferito solamente al fg. 48 mappale 257

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'assenza del sub.1 pc. 257 fg. 48, bene comune non censibile (B.C.N.C. - giardino) ai subb. 2 - 3, negli atti di pignoramento e attinenti note di trascrizione

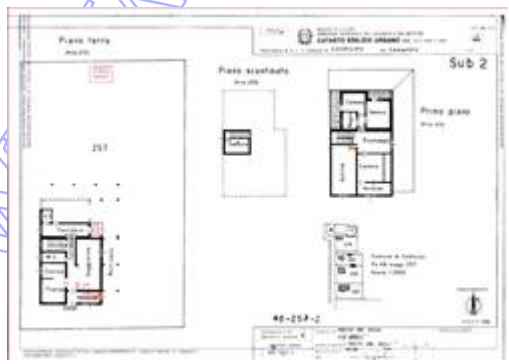
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di deposito attrezzi nel giardino (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche )
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Art. 50 comma 3 - rimanda art. 49 comma 2 TER, con calcolo strutture opera minore in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno
Questa situazione è riferita solamente a Deposito attrezzi nel giardino



*Deposito attrezzi nel giardino*




*Planimetria con deposito attrezzi abusivo*



*Deposito attrezzi abusivo nel giardino*



*Deposito attrezzi abusivo nel giardino*

CRITICITÀ: MEDIA

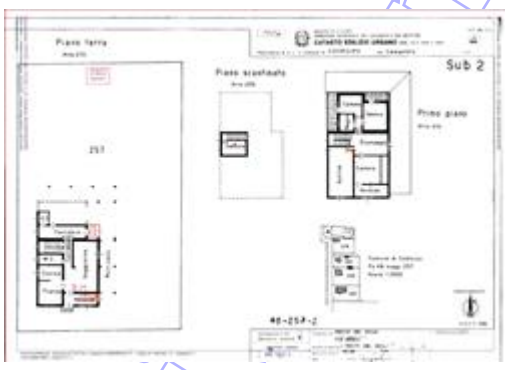
Sono state rilevate le seguenti difformità: Installazione di bussola a protezione di ingresso nel portico (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ART. 16 BIS - CILA riduzione a conformità ART. 51 - a titolo non oneroso

www.ivgudine.it
Copia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno
Questa situazione è riferita solamente a Bussola d'ingresso all'abitazione - U.I. Codroipo fg. 48 p.c. 257 sub. 2.
Trattasi di bussola in alluminio e vetro termico



*Bussola d'ingresso abusiva*




*Planimetria con indicazione bussola*

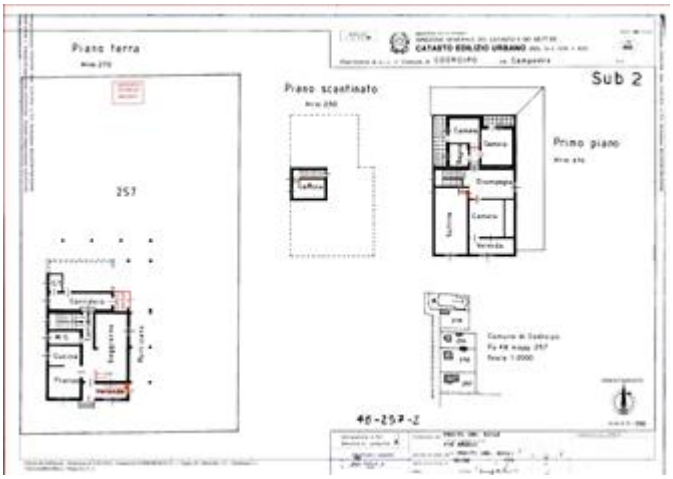


*Bussola d'ingresso abusiva*

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione parete tra soggiorno ed una camera, ampliando il soggiorno, spostamento tramezzi al primo piano e modifica uso della rimessa indicata ripostiglio nel progetto ma dichiarata agibile come rimessa nel certificato di agibilità (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Edilizia liberta Art. 16 - la comunicazione viene presentata ai fini dell'aggiornamento degli atti presenti in archivio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno
Questa situazione è riferita solamente a Codroipo fg. 48 p.c. 257 sub. 2 e sub. 3

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




*Planimetria con modifiche interne al 1 piano*




*pianta piano terra P.E. 74-1986-VAR, con modifiche da apportare al progetto e già aggiornate in planimetria*



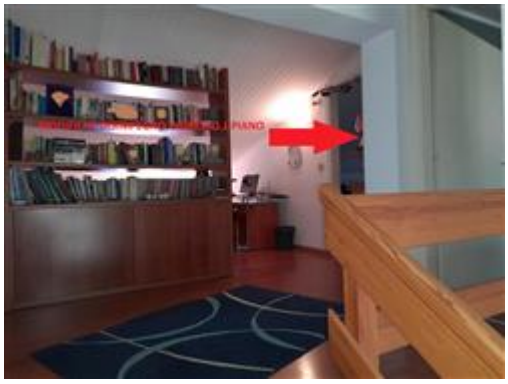
*soggiorno*



*rimessa*



*corridoio zona notte al 1° piano*



*disimpegno 1° piano*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deposito attrezzi nel giardino non inserito in mappa (normativa di riferimento: R.D. 526/1939 e successive modifiche e QUADERNO DOCFA)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa del fabbricato abusivo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1

anno
Questa situazione è riferita solamente a Catasto Terreni - aggiornamento mappa Codroipo fg. 48 pc. 257



*Deposito attrezzi abusivo*




*copia di mappa con deposito abusivo*

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione della destinazione della veranda in realtà portico sulla facciata principale ed il muretto comunicante con il portico laterale (come risulta dal progetto autorizzato e nello stato di fatto), muretto basso in ingresso, la bussola abusiva nel portico ed il deposito attrezzi abusivo nel giardino, al primo piano modeste modifiche ai tramezzi e nello scantinato la mancata indicazione del pilastro presente nel progetto del 1969 (normativa di riferimento: R.D. 562/1939 e successive modifiche e QUADERNO DOCFA)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento ed aggiornamento planimetrico e dell'elaborato planimetrico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno
Questa situazione è riferita solamente a Catasto Fabbricati U.I. Codroipo fg. 48 mappale 257 sub. 2




*planimetria attuale con evidenziate le regolarizzazioni*



*Portico d'ingresso attualmente indicato veranda*

www.ivg.it Coveg



*Bussola abusiva nel portico*



*Disimpegno d'ingresso al 1 piano*



*Pilastro nella cantina*



*Deposito attrezzi abusivo nel giardino*

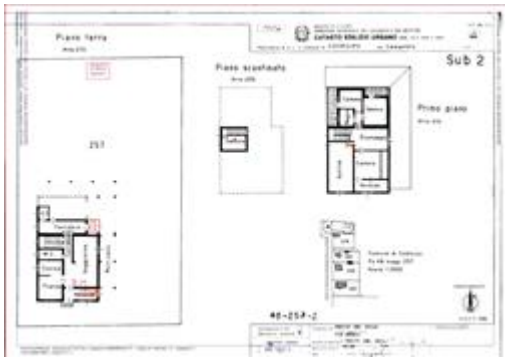
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di deposito attrezzi nel giardino (normativa di riferimento: PRG Comune di Codroipo)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Art. 50 comma 3 - rimanda art. 49 comma 2 TER, con calcolo strutture opera minore in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno
Questa situazione è riferita solamente a Deposito attrezzi nel giardino



*Deposito attrezzi nel giardino*




*Planimetria con deposito attrezzi abusivo*

Courtesy of Ivg.it - www.ivg.it



*Deposito attrezzi abusivo nel giardino*



*Deposito attrezzi abusivo nel giardino*

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: dispositivi legislativi vigenti)
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Art. 7 Legge n° 46 del 05.03.1990)
L'immobile risulta **conforme**..
Non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti, nonostante sia presente la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte Art. 7 legge n° 46 del 05.03.1990 - impresa Elettro Impianti di Paron Alberto d.d. 20.08.2007

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Art. 9 Legge n° 46 del 05.03.1990)
L'immobile risulta **conforme**..
Non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti, nonostante sia presente la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte Art. 9 legge n° 46 del 05.03.1990 - impresa Elettro Impianti Termoidraulici ZORZI Rudi d.d. 18.08.2007

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati eseguiti gli interventi di controllo/manutenzione alla caldaia a metano (ultimo nel 2020), assenza di indicazione nel libretto di impianto dei generatori del climatizzatore e della stube. (normativa di riferimento: Art. 1 All. 1 del D.M . 10.02.2014)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese

BENI IN CODROIPO VIA CAMPESTRE 7, FRAZIONE LOCALITÀ BIAUZZO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Corg S.r.l. - www.ivgud.it

**villa singola** a CODROIPO via Campestre 7, frazione località BIAUZZO, della superficie commerciale di **325,26** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 50/100 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Villa singola con rimessa e giardino piantumato e recintato, che si sviluppa al piano terra, scantinato e primo piano mansardato collegati da scala interna in cemento armato.

Ubicata in località Biauzzo, frazione del comune di Codroipo, in una zona residenziale, caratterizzata da edifici residenziali aventi la stessa tipologia ma epoche diverse, si affaccia sulla via Campestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, terra e primo, ha un'altezza interna di scantinato mt. 1,95 - T mt. 2,83 - 1° mt 1,83/2,70.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 257 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via Campestre n° 7 , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. 98042 d.d. 10.04.1996 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni dalla soppressione fg. 48 particella 257 cat. A/3 vani 6,0 e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
  Coerenze: con la via Campestre, con la corte del fabbricato sulla particella 256, con il campo sportivo di Biauzzo sulla particella 384, con la corte ed il fabbricato sulle particelle 21 e 235
  Gli immobili costituiscono un fabbricato cielo/terra edificato sulla particella censita al NCT - fg. 48 particella 257 ente urbano di mq. 1180
- foglio 48 particella 257 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: via Campestre n° 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. 98042 d.d. 10.04.1996 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni dalla soppressione fg. 48 particella 257 cat. A/3 vani 6,0 e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
  Coerenze: con la via Campestre, con la corte del fabbricato sulla particella 256, con il campo sportivo di Biauzzo sulla particella 384, con la corte ed il fabbricato sulle particelle 21 e 235
  Gli immobili costituiscono un fabbricato cielo/terra edificato sulla particella censita al NCT - fg. 48 particella 257 ente urbano di mq. 1180
- foglio 48 particella 257 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda Partita speciale A, zona censuaria 2, categoria A/3, indirizzo catastale: via Campestre n° 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. 98042 d.d. 10.04.1996 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni dalla soppressione fg. 48 particella 257 cat. A/3 vani 6,0 e successive variazioni d'ufficio per inserimento dati di superficie e variazione toponomastica
  Coerenze: con la via Campestre, con la corte del fabbricato sulla particella 256, con il campo sportivo di Biauzzo sulla particella 384, con la corte ed il fabbricato sulle particelle 21 e 235
  BENE COMUNE NON CENSIBILE - cortile/giardino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1986.

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



*Incrocio tra la via Campestre e la strada privata con accesso carraio e con la chiesa SS. Giacomo e Martino sullo sfondo*




*Fabbricato e via Campestre visti da via Tagliamento*



*Facciata principale sulla via Campestre*



*Facciata laterale*



*Facciata posteriore ed accesso carraio*



*Facciata laterale con portico*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Spilimbergo, San Daniele del Friuli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Base aerea delle Frecce Tricolori a Rivolto frazione di Codroipo, Villa Manin di Passariano, Parco delle Risorgive..

Covego S.r.l. www.covego.it



*Panorama di Codroipo*



*Base aerea delle Frecce Tricolori a Rivolto frazione di Codroipo*



*Villa Manin di Passariano*



*Parco delle Risorgive.*

SERVIZI

centro sportivo — buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 900 mt — buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | ottimo |
| panoramicità: | ottimo |
| livello di piano: | al di sopra della media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | eccellente |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La **villa** da cielo a terra, circondata da giardino, che si sviluppa al piano scantinato, terra e primo in parte mansardato, collegati da scala interna in cemento armato, è composta da un'abitazione unifamiliare e da una rimessa, ha accesso pedonale dalla via Campestre n° 7 e carraio dalla strada interpoderale privata.

**La consistenza degli immobili esecutati è rimasta invariata rispetto al sopralluogo eseguito il 27 giugno 2024.**

L'abitazione è composta da: portico, ingresso-soggiorno, cucina-pranzo,

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

corridoio con accesso alle scale, un w.c. illuminato ed arieggiato naturalmente, un corridoio con accesso alla centrale termica, alla rimessa e attraverso la bussola abusiva, al portico e giardino, al piano terra, una cantina al piano scantinato, nella zona mansardata del primo piano un disimpegno, una camera comunicante con la veranda, una soffitta, una soffitta non abitabile, nella zona con soffitto piano un disimpegno notte, un bagno illuminato ed arieggiato naturalmente e due camere dalle quali si accede a distinte terrazze.

I sistemi di costruzione del fabbricato, edificato in epoche distinte, il corpo originario nel 1969 in seguito ampliato nel 1986, sono quelli utilizzati nelle varie epoche di costruzione.

L'edificio che ha tetti in laterocemento con copertura in manto di coppi, esternamente è tinteggiato ed in parte rivestito con piastrelle di pietra, circondato da marciapiede in porfido. La tinteggiatura è scrostata in vari punti, mentre nella facciata lato ovest è presente umidità ascendente e parte derivante da un presunto spandimento del lavandino esterno.

L'abitazione è dotata di stube nel soggiorno che riscalda anche le camere al primo piano, di cucina in muratura, di impianto di riscaldamento a metano, di aria condizionata nella zona notte del primo piano e barbequè in muratura nel portico posteriore.

La **rimessa** al piano terra, con accesso dal giardino attraverso il portone carraio basculante in ferro elettrocolorato, ha un'altezza utile di mt. 2,70, pavimento rivestito in piastrelle e pareti tinteggiate, è illuminato ed arieggiato naturalmente ed è dotato di impianto elettrico.

Il **giardino** che circonda la villa, ricoperto da manto erboso, con aiuole di piante ornamentali ed aromatiche, siepi di alloro e gelsomino a ridosso della recinzione, alberi ad alto fusto e da frutta, ha camminamenti rivestiti in porfido ed è completamente recintato con muro in pietra e ringhiera in ferro battuto e portone pedonale in ferro battuto sulla via Campestre, con muro in cemento e rete metallica su pali in cemento con portone carraio automatizzato in ferro battuto sulla strada privata e con pali in ferro su zoccolo in cls e rete metallica. Il giardino è dotato di impianto di illuminazione con faretti, vi è uno stendi biancheria ed il deposito attrezzi abusivo.

Il **deposito attrezzi** nel giardino occupa una superficie di mq. 10,70, ha altezza massima di mt. 2,30 e altezza minima di mt. 2,05, struttura in profilati in metallo con tamponature in tavolato di legno, poggia su soletta in cemento, ha copertura inclinata in legno ricoperta da ondulato plastico.

L'abitazione che presenta muffa nella parete perimetrale della cucina in corrispondenza del termosifone, in un angolo della veranda e negli angoli di una camera al primo piano, necessita di una ripassata alla tinteggiatura generale, sia interna che esterna, mentre le opere eseguite in difformità a quanto autorizzato vengono descritte nell'apposita sezione.

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



*ingresso soggiorno*



*cucina*



*rimessa*



*bagno piano terra*



*cantina*



*primo piano mansardato*

CONSISTENZA:

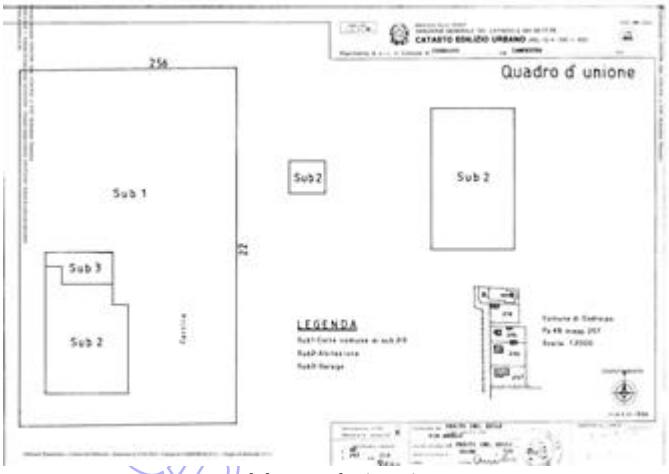
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

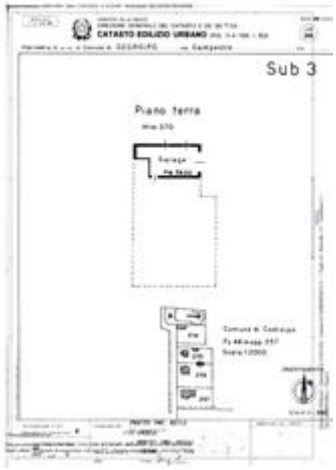
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| abitazione al piano terra | 90,50 | x | 100 % | = | 90,50 |

Consegna Vendita Giudiziaria .it

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| portico | 90,55 | x | 30 % | = | 27,17 |
| abitazione al 1° piano mansardato e veranda | 66,70 | x | 90 % | = | 60,03 |
| abitazione al 1° piano soffitto piano | 40,00 | x | 110 % | = | 44,00 |
| portico ingresso al piano terra | 12,50 | x | 30 % | = | 3,75 |
| abitazione al piano terra - zona servizi, C.T. e corridoio | 19,40 | x | 50 % | = | 9,70 |
| bussola abusiva nel portico al piano terra | 4,65 | x | 50 % | = | 2,33 |
| rimessa al piano terra | 24,50 | x | 50 % | = | 12,25 |
| soffitta al primo piano | 33,50 | x | 50 % | = | 16,75 |
| terrazza al primo piano | 16,20 | x | 30 % | = | 4,86 |
| soffitta non praticabile al primo piano | 4,80 | x | 10 % | = | 0,48 |
| cantina | 14,25 | x | 50 % | = | 7,13 |
| deposito attrezzi abusivo nel giardino | 10,70 | x | 25 % | = | 2,68 |
| giardino | 270,00 | x | 10 % | = | 27,00 |
| giardino | 765,00 | x | 2 % | = | 15,30 |
| area di lotto occupata dalla strada privata ed esterna al recinto | 135,00 | x | 1 % | = | 1,35 |
| **Totale:** | **1.598,25** | | | | **325,26** |

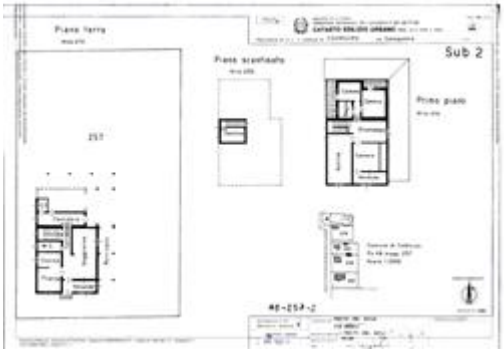



*elaborato planimetrico*




*planimetria catastale rimessa*

Copia - www.ivgudine.it




*planimetria catastale abitazione*



*copia di mappa*



**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: 20/12/2024

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

Descrizione: Abitazione al seminterrato, terra e primo, rimessa al piano terra con corte esclusiva ed annesso corpo staccato con deposito e rimessali

Indirizzo: Codroipo in frazione Biauzzo, via dell'Emigrante n° 28

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 140.000,00 pari a 622,22 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2026

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

Descrizione: Fabbricato bifamiliare da cielo a terra, con posto auto al piano terra

Covegg S.r.l. - www.vgu...it

Indirizzo: Codroipo in frazione Biauzzo, via San Vidotto n° 6

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 242.000,00 pari a 1.541,40 Euro/mq

Distanza: 307.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/11/2025

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

Descrizione: Abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare, sviluppata al piano terra con posto auto ali piano terra

Indirizzo: Codroipo frazione Biauzzo - via Codroipo n° 15/C

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 165.000,00 pari a 760,37 Euro/mq

Distanza: 289.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A tal uopo si significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo si sono verificati scambi di immobili simili tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente possono essere rilevati i prezzi di mercato. Periodo d'ispezione 24 mesi circa, dal 11/05/2024 al 10/05/2026. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 2 km dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di Codroipo (UD) fg. 48 e 33.

Il fabbricato subjet, benchè sia censito con la categoria A/3 (abitazione di tipo economico), ha la tipologia e le caratteristiche di un immobile censito con la categoria A/7

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

(abitazioni in villini), pertanto nella ricerca dei comparabili si è scelto villini censiti in categoria A/7.-

Il comparabile B è stato scartato dall'analisi in quanto caratterizzato da un valore unitario sensibilmente divergente rispetto al range dei comparabili ritenuti omogenei, risultando pertanto un outlier non idoneo

Il comparabile B è stato scartato dall'analisi in quanto caratterizzato da un valore unitario sensibilmente divergente rispetto al range dei comparabili ritenuti onogenei, risultando pertanto un outlier non poichè idoneo.

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 325,26 | x | 700,00 | = | **227.682,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 227.682,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 227.682,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità

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

immobiliare di Udine, in merito a recenti compravendite (entro i due anni) di immobili aventi la stessa tipologia ed ubicati nella stessa zona, oltre ad informazioni prese sul bollettino immobiliare e agenzie immobiliari.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | villa singola | 325,26 | 0,00 | 227.682,00 | 227.682,00 |
| | | | | **227.682,00 €** | **227.682,00 €** |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | | importo |
|---|---|---|
| Regolarizzazione difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche (-5% prudenziale) | | -11.384,00 |
| | | **11.384,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.298,00**

**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: **€. 54.074,50**

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

| | |
|---|---|
| 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: | **€. 223,50** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 162.000,00** |

data 19/05/2026

il tecnico incaricato
Maria Cristina Bellini

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