



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Mullig Giovanna

CUSTODE:

COVEG IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alberto Del Forno**

CF:DLFLRT68S24L483U

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA NOVARA 17/3

telefono: 0432662000

email: studiodelforno@gmail.com

PEC: alberto.del.forno@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2025

## LOTTO 1

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

**A**

Trattasi di appartamento al quarto piano nonchè locale deposito al piano seminterrato in fabbricato in condominio denominato CONDOMINIO RIVIERA RESIDENCE, ubicato in comune di Lignano Sabbiadoro, Via Arco del Grecale n. 2, così distinto al:

#### CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

Foglio 57 Mappale 170 Sub 24, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 6 superficie catastale totale 7m<sup>2</sup>, rendita Euro 17,66

Indirizzo catastale VIA ARCO DEL GRECALE n. 2 Piano S1  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 57 Mappale 170 Sub 72, Categoria A/2, Cl. 7, Consistenza 5,0 vani, Superficie catastale Totale: 99 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 813,42

Indirizzo catastale VIA ARCO DEL GRECALE n. 2 Piano 4  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Intestazione catastale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1000/1000.

Confini del Mappale 170 da Nord in senso orario: strada pubblica, mappali 114, 948, 405, altro foglio di mappa.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 336.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

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

L'immobile risulta nel possesso del proprietario.

Da informazioni assunte all'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione avente ad oggetto gli immobili in esecuzione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risulta trascritto diritto di abitazione a carico degli immobili in oggetto.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** atto giudiziario del 17/03/2025 n. rep. 996 Ufficiali Giudiziari di Udine, trascritto a Udine in data 03/04/2025 ai nn. RG 8712 RP 6666

Favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Beni: per i diritti di piena proprietà di 1/1 degli immobili in LIGNANO SABBIAADORO (UD) Catasto Fabbricati Foglio 57 Particella 170 Subalterni 72-24.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**Trascrizione nn. RG 18274 RP 13523, del 24/08/1991**, variata in data 05/06/2002 derivante da atto di costituzione di **fondo patrimoniale** ai sensi dell'art. 167 C.C. a rogito Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, di data 30 luglio 1991, rep. n. 47557, registrato a Montebelluna il 13 agosto 1991 al n. 9105, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.130,72**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 14.694,94**

Ulteriori avvertenze:

Amministratore: Meroi & Meroi s.n.c. di Giacomo e Vico Meroi in persona del legale rappresentante dott. Giacomo Meroi. Per quanto riguarda le spese indicate si allega alla presente la risposta

dell'amministratore..

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 15/10/1975, rep. n. 33960/33961, notaio Renato Pirolò, registrato a Cervignano il 05/11/1975 al n. 3094 Vol 68, trascritto a Udine in data 12/11/1975 ai nn. RP13648 RG 16701, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si segnala che nell'elenco sintetico delle ispezioni ipotecarie è riportata la trascrizione dell'atto di provenienza con n. di rep. 33960/3396 del 15/10/1975 mentre nella nota dell'atto di compravendita viene indicato il repertorio n. 33960/33961.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla osta per esecuzione lavori edili prot 1008** rilasciato in data 21/02/1958 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per un ampliamento non residenziale.

**Nulla osta per l'esecuzione di opere edili n. 3539**, rilasciata in data 25 settembre 1973 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per trasformazione interna di fabbricato ad uso casa-albergo.

**Autorizzazione di abitabilità n. 2782** rilasciata in data 28/08/1974 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in sostituzione dell'abitabilità n. 1876/Latisana del 15.04.1958.

**Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica 2995**, rilasciato in data 10 marzo 1971, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di una piscina scoperta.

**Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 3072/1366**, rilasciato in data 5 ottobre 1971 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di veranda e modifica parziale di facciata.

**Concessione per l'esecuzione di opere edili, Prot 6919 prat. 4553** rilasciata in data 19/07/1978 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'esecuzione di lavori di recintazione .

**DIA n. 503 depositata in data 04/11/2004 n. 53434**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere di restauro della facciata prospiciente su via Arco del Grecale, con revisione e sostituzione di serramenti di finestra e rivestimento della facciata con opportune finiture.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: -modifica di pareti interne con ampliamento del locale soggiorno comprensivo dell'ex cucina e ricavo di un vano ad uso ripostiglio; -modifica della destinazione d'uso del ripostiglio; è stata realizzata la cucina; -apertura di una porta nel bagno; -modifica del locale deposito al piano seminterrato in quanto le dimensioni, sagoma e altezza sono corrispondenti a quanto indicato a matita sulla tavola di progetto n. 2 allegata alla Pratica edilizia n. 3539 del 25 settembre 1973, mentre l'altezza è diversa da quella riportata negli elaborati grafici.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate, oneri comprensivi di sanzione: €3.500,00.

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto sopra riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia al futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi, che potrebbero anche comprendere oneri concessori e per dichiarazione di conformità degli impianti non quantificabili in questa sede. I costi indicati per le regolarizzazioni sono da ritenersi puramente indicativi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di pareti interne e distribuzione dei vani con creazione di un ripostiglio

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per pratiche catastali di variazione della planimetria, comprensivi di oneri vari: €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIGNANO SABBIAORO ARCO DEL GRECALE 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di appartamento al quarto piano nonchè locale deposito al piano seminterrato in fabbricato in condominio denominato CONDOMINIO RIVIERA RESIDENCE, ubicato in comune di Lignano Sabbiadoro, Via Arco del Grecale n. 2, così distinto al:

#### CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LIGNANO SABBIAORO

Foglio **57** Mappale **170** Sub **24**, Categoria **C/2**, Classe 7, consistenza mq. 6 superficie catastale totale 7m<sup>2</sup>, rendita Euro 17,66

Indirizzo catastale VIA ARCO DEL GRECALE n. 2 Piano S1

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio **57** Mappale **170** Sub **72**, Categoria **A/2**, Cl. **7**, Consistenza **5,0 vani**, Superficie catastale Totale: 99 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 813,42

Indirizzo catastale VIA ARCO DEL GRECALE n. 2 Piano 4

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Intestazione catastale**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1000/1000.

Confini del Mappale 170 da Nord in senso orario: strada pubblica, mappali 114, 948, 405, altro foglio di mappa.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di ingresso, due camere, cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio, tre terrazze.

Le finiture interne sono date da pavimentazioni in laminato per la zona giorno e per la zona notte, rivestimenti pavimentali e a parete in piastrelle per i due bagni. I soffitti sono in parte rivestiti con controsoffittature in legno, così come alcune pareti divisorie della zona giorno con mobili d'arredo in legno. I serramenti esterni sono in legno convetrocamera.

Il locale depositato al piano seminterrato non presenta particolari finiture.

Da informazioni assunte dall'Amministratore condominiale si fa presente che l'unità immobiliare è dotata di impianto di produzione di acqua calda ad uso sanitario centralizzato; non vi è impianto di riscaldamento ma l'unità è dotata di impianto di climatizzazione.

Non è stato esibito il certificato di prestazione energetica.

Il condominio è dotato di ascensore e sull'area condominiale vi è una piscina scoperta.

Si evidenzia che vi è servizio di portierato dal 1 aprile al 30 settembre.

Si rileva infine che l'area condominiale è priva di parcheggi/posti auto.

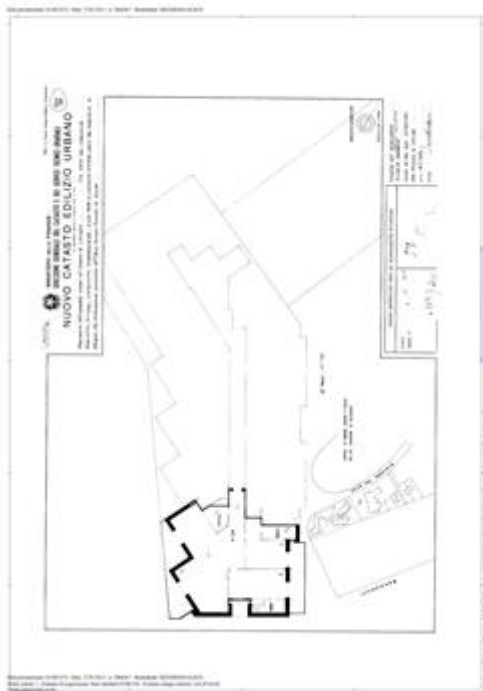


CONSISTENZA:

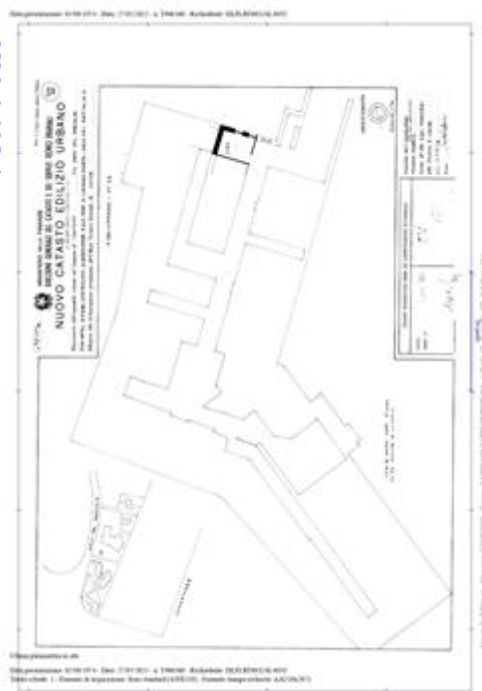
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Deposito	8,00	x	25 %	=	2,00
terrazze	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>100,40</b>



sub 72



sub 24

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/11/2025  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Trilocale , ottimo stato  
Indirizzo: centro Lignano Sabbiadoro  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 265.000,00 pari a 3.785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/11/2025  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Arco del Grecale 20, centro  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 380.000,00 pari a 5.846,15 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 380.000,00 pari a: 5.846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/11/2025  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Arco del Grecale 16, centro  
Superfici principali e secondarie: 111  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 345.000,00 pari a 3.108,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (10/11/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Abitazioni civili zona  
Semicentrale/FRONTE%20MARE%20PINETA%20E%20FRONTE%20MARE%20RIVIERA

Valore minimo: 2.750,00

Valore massimo: 3.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, agenzia immobiliari, siti Internet immobiliari.

In base ai dati raccolti si individua un prezzo medio di mercato pari ad € 3.400,00 .

Il calcolo delle superfici è stato desunto dalle planimetrie catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,40 x 3.400,00 = **341.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 341.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 341.360,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali; - di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità; di avere ispezionato di persona gli immobili in questione; - di non avere eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima; di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non aver pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche; di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi dai confini; strade ecc. e di aver effettuato pertanto solamente controlli di tipo visivo; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi; di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio; presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitu, pesi o quantaltro gravi sui beni oggetto di stima; di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonchè per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto o, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

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	appartamento	100,40	0,00	341.360,00	341.360,00
				<b>341.360,00 €</b>	<b>341.360,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 336.860,00****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: **€. 84.215,00**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: **€. 145,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 252.500,00**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato  
Alberto Del Forno