

Espropriazioni immobiliari N. 71/2025
promossa da: *** DATO



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

 Coveg srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Lollo

CF:LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA BALDASSERIA ALTA 12/D

telefono: 00390432520403

email: danielollo2@gmail.com

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FAEDIS via dei Giochi 1, della superficie commerciale di **196,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa singola ad uso residenziale, accostata su tre lati con altri immobili di proprietà di terzi, ubicata in zona semi-centrale del Comune di Faedis.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani e comprende i seguenti vani :

- piano terra : ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, cantina, scale di accesso ai piani superiori;
- piano primo : disimpegno, due camere;
- piano secondo: disimpegno, ripostiglio, camera e bagno.

Le finiture interne sono costituite da pavimenti in legno e ceramica, serramenti esterni in legno con vetrocamera e dotazione di scuretti in legno di cui si evidenzia la scarsa manutenzione, porte interne in legno tamburato, scale interne in legno, pareti interne tinteggiate, copertura in coppi. L'impianto termico è assicurato da caldaia a gas metano AR Therm Mod. BLUE 28 .

L'immobile comprende anche un'area esterna scoperta e recintata a cui si accede dalla strada comunale tramite accesso carraio munito di cancello in ferro zincato a due ante.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato è dotato di un modesto impianto fotovoltaico da 3 KW installato sulla copertura e già convenzionato con il gestore di rete E-Distribuzione con codice identificativo nr. 142047362 ma tuttavia risultato **NON FUNZIONANTE** alla data del sopralluogo in quanto non allacciato alla rete elettrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di cm. 270 - 204. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 235 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Via dei Giochi 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** - propr. 1/2 in com. leg. ; propr. 1/2 in sep. beni;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

196,40 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.800,00
Data di conclusione della relazione:	18/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il proprietario risulta residente in altro Comune dal 26/08/2019.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2011 a firma di not. Delfino ai nn. rep. 53147 di repertorio, iscritta il 19/05/2011 a Udine ai nn. RP 2285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO *** derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 270.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. di Udine ai nn. Rep. 753 di repertorio, trascritta il 27/03/2025 a Udine ai nn. RP 6020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/1998), con atto stipulato il 23/09/1998 a firma di not. Paolucci ai nn. rep. 3825 di repertorio, trascritto il 28/09/1998 a Udine ai nn. RP 15569

*** DATO per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2006), con atto stipulato il 26/06/2006 a firma di not. Catena ai nn. rep. 120380 di repertorio, trascritto il 28/06/2006 a Udine ai nn. RP 13357

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/1998 fino al 28/06/2006), con atto stipulato il 23/09/1998 a firma di not. Paolucci ai nn. rep. 3825 di repertorio, trascritto il 28/09/1998 a Udine ai nn. RP 15569

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 123/79 -195/80 - 123/89 L.R. 20.06.1977 N. 30, intestata a *** DATO per lavori di Riparazione fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 20/11/1979 con il n. 137/79 - 123/89 di protocollo, agibilità del 05/08/1992

D.I.A. N. 04/04F, intestata a *** DATO, per lavori di Manutenzione straordinaria di cui all'art. 68 L.R. 52/91, presentata il 27/01/2004 con il n. Prot. 576 di protocollo

Comunicazione N. Prot. 1117, intestata a *** DATO, per lavori di Esecuzione di opere finalizzate alla realizzazione di impianto fotovoltaico., presentata il 10/02/2017 con il n. Prot. n. 993 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - Nuclei abitati di carattere agricolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FAEDIS VIA DEI GIOCHI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FAEDIS via dei Giochi 1, della superficie commerciale di **196,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una casa singola ad uso residenziale, accostata su tre lati con altri immobili di proprietà di terzi, ubicata in zona semi-centrale del Comune di Faedis.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani e comprende i seguenti vani :

- piano terra : ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, cantina, scale di accesso ai piani superiori;
- piano primo : disimpegno, due camere;
- piano secondo: disimpegno, ripostiglio, camera e bagno.

Le finiture interne sono costituite da pavimenti in legno e ceramica, serramenti esterni in legno con vetrocamera e dotazione di scuretti in legno di cui si evidenzia la scarsa manutenzione, porte interne in legno tamburato, scale interne in legno, pareti interne tinteggiate, copertura in coppi. L'impianto termico è assicurato da caldaia a gas metano AR Therm Mod. BLUE 28 .

L'immobile comprende anche un'area esterna scoperta e recintata a cui si accede dalla strada comunale tramite accesso carraio munito di cancello in ferro zincato a due ante.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato è dotato di un modesto impianto fotovoltaico da 3 KW installato sulla copertura e già convenzionato con il gestore di rete E-Distribuzione con codice identificativo nr. 142047362 ma tuttavia risultato **NON FUNZIONANTE** alla data del sopralluogo in quanto non allacciato alla rete elettrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di cm. 270 - 204. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 235 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Via dei Giochi 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** - propr. 1/2 in com. leg. ; propr. 1/2 in sep. beni;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1989.





prospetto est ed accesso da strada



piano terra



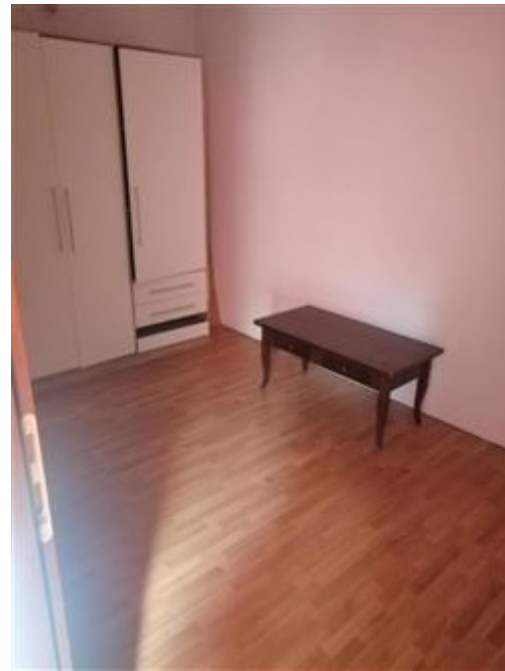
piano terra



piano primo



scale



Col



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

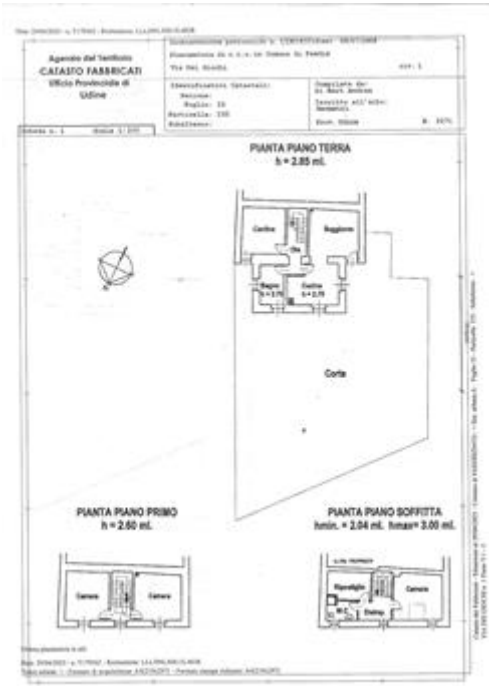
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	87,50	x	100 %	–	87,50
piani primo	47,30	x	100 %	–	47,30
piano secondo	49,10	x	100 %	–	49,10
area esterna scoperta	250,00	x	5 %	–	12,50
Totale:	433,90				196,40





estratto di mappa



planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento al parametro di consistenza ed al valore unitario di applicazione si valuta complessivamente il Lotto come appresso:

- **mq. 196,40 x € 800,00 = € 157.120,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **157.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca di elementi comparabili per la determinazione del più probabile valore di mercato ha individuato i seguenti parametri:

- Atto di c/v rep n. 2387 del 06/08/2019 not. Baiutti trascritto al n. RP 16054 / 2019 relativo ad una nità immobiliare in Comune di Faedis, via Catalogna n. 49 (a circa mt. 150 dal fabbricato



in valutazione) e censita al Fg. A/33 n. 946 , classe A/3, al prezzo dichiarato di € 53.000,00 che in rapporto alla superficie catastale di mq. 71,00 esprime un valore unitario pari a **€/mq. 746,00;**

- Atto di c/v rep n. 33184 del 06/05/2025 not. Petroni trascritto al n. RP 8936 / 2025 relativo ad una nità immobiliare in Comune di Faedis, via Catalogna n. 31 (a circa mt. 150 dal fabbricato in valutazione) e censita al Fg. A/33 n. 872 sub 1 , classe A/2, al prezzo dichiarato di € 140.000,00 che in rapporto alla superficie catastale di mq. 110,00 esprime un valore unitario pari a **€/mq. 930,00;**
- Osservatorio F.I.M.A.A. 2023 : c/v di immobili "Usato max 25 anni" in centro con **valori compresi tra €/mq. 750,00/950,00;**
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2025 : c/v di immobili " In buono stato/abitabili" con **valori compresi tra €/mq. 450,00/800,00;**

In considerazione dello stato di fatto, di manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto si ritiene di applicare un valore unitario di stima pari a **€/mq. 800,00**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Faedis, osservatori del mercato immobiliare FIAIP Borsino 2025 ; Osservatorio Immobiliare F.I.M.A.A. 2023;

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	196,40	0,00	157.120,00	157.120,00
				157.120,00 €	157.120,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile in esecuzione 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: **€. 157.120,00**



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: **€. 39.280,00**

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: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.800,00**

data 18/08/2025

il tecnico incaricato
Daniele Lollo

