



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

236/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Romanello

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 4

telefono: 04321720427

email: geomarcoromanello@gmail.com

PEC: marco.romanello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casa in linea a Gonars via Gorizia n. 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 478** (catasto fabbricati), **categoria A/3**, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 532,98 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia n. 8, piano: T-1-2
- Superficie Catastale mq. 339, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 321
- **foglio 8 particella 478 - ENTE URBANO** are 06 30 - TIPO MAPPALE del 24/11/1983 in atti dal 28/03/1997 3SPC VRO/94FINAL. (n. 112827.1/1983)

Intestazione catastale

*** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: da nord in senso orario Strada, 479, 1281, 482, 859, 477

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	294,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.435,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.326,25
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da indagini presso l'Ufficio di anagrafe del comune di Gonars, presso l'immobile non risultano persone residenti.

L'accesso all'immobile è avvenuto in modo forzoso alla presenza di due adetti della COVEG e due

agenti della forza dell'ordine.

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 14/10/2021 a firma di Notaio Andrioli Tania ai nn. 90912/36354 di repertorio, iscritta il 19/10/2021 a Udine ai nn. 28421/4138, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14 ottobre 2021 n. rep. 90912/36354 notaio Andrioli Tania, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 173.250,00.

Importo capitale: € 99.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento immobiliare trascritto a Udine il 20 novembre 2024 ai nn. 29079/22517, per atto esecutivo cautelare, verbale di pignormaneto di immobili del 30 ottobre 2024 n. rep. 3897/2024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine del 30/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 3897/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

non risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile in esecuzione.-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

- Si precisa che gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e **non da rilievo strumentale** così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;
- I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;
- Le **superfici ricavate** sono da considerarsi **orientative** in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).
- Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,
- In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;
- Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi

edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate ~~oltre~~ alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario. Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/10/2021 a firma di Notaio Tania Andrioli ai nn. 90911/36353 di repertorio, trascritto il 19/10/2021 a Udine ai nn. 28420/21188.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 di proprietà e *** DATO OSCURATO *** , per la quota pari a 3/9 di proprietà, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** , deceduto in data 29 luglio 1997, la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli (UD) al n. 49 volume 192, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 marzo 1998 ai n. 5463/4088.

Si precisa che è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità di *** DATO OSCURATO *** presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine in data 29 luglio 2005 ai nn. 24631/16750, in data 14 ottobre 2008 ai nn. 29479/19309, e in data 19 ottobre 2021 ai nn. 28419/21187 (quest'ultima relativa anche all'immobile in oggetto)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N. **Nulla osta** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato urbano , presentata il 02/10/1972 con il n. 3559 di protocollo, rilasciata il 05/10/1972

Nulla osta per l'esecuzione lavori edili **N. Nulla osta**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia, presentata il 22/12/1972 con il n. 4496 di protocollo, rilasciata il 30/01/1973 con il n. 73005 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione Edilizia n. Lav. 81** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione delle tegole rotte; rifacimento parziale degli intonaci esterni; tinteggiatura esterna del fabbricato con colori lavabili tinta avana.- , presentata il 28/08/1981, rilasciata il 31/08/1981 con il n. 4167 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione n. 401/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione passo carraio., presentata il 13/03/2006, rilasciata il 15/03/2006 con il n. 401/2006 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata quale riduzione a conformità **N. CILA -Riduzione a Conformità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti in corso d'opera non dichiarate in precedenza.- , presentata il 04/08/2021 con il n. 6568 di protocollo, agibilità del 04/08/2021.

Relativamente all'agibilità si fa riferimento alla SCA segnalazione certificata di agibilità trasmessa a mezzo pec. in data 04/08/2021 dal tecnico.-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i. DPR n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994 DLN 269 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GONARS VIA GORIZIA 8

CASA IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Casa in linea a Gonars via Gorizia n. 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 478 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 532,98 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia n. 8, piano: T-1-2
- Superficie Catastale mq. 339, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 321
- foglio 8 particella 478 - ENTE URBANO are 06 30 - TIPO MAPPALE del 24/11/1983 in atti dal 28/03/1997 3SPC VRO/94FINAL. (n. 112827.1/1983)

Intestazione catastale

*** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: da nord in senso orario Strada, 479, 1281, 482, 859, 477



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'unità immobiliare nel suo insieme è così costituita:

Fabbricato principale destinato ad abitazione:

- Piano terra: ingresso, soggiorno, studio, tinello, dispensa, disimpegno, pranzo, cucina, C.T. portico d'ingresso,
- Primo piano: bagno, tre camere da letto, due, ripostigli;
- Secondo piano: soffitta.

Fabbricato ex stalla.

- piano terra ex stalla: due vani con accesso autonomo destinati a deposito, esternamente un w.c. ed una porcaiaia.
- piano primo ex fienile destinato a depositosu due piani, due porcaiaie, tettoia, deposito, tettoia;

Fabbricato accessorio

piano terra: composto da quattro vani di cui due tettoie un deposito ed una porcaiaia

Terreno di pertinenza

- destinato a giardino recintato

Il fabbricato destinato ad abitazione si presenta in scarse condizioni di manutenzione, la soffitta è al grezzo e presenta delle infiltrazioni dal tetto.

Il fabbricato ex stalla è completamente al grezzo.

il fabbricato accessori si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta battente realizzati in legno e vetro semplice al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: ad anta battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzate in plastica al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle. piano terra nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle. bagno al primo piano e corridoio nella media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: ad anta battente realizzato in legno massello al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile tinteggiato nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile effettuati solamente controlli di tipo visivo al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

termico: autonomo sottotraccia con alimentazione in metano conformità: non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo visivo scarso ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile eseguiti solo controlli di tipo visivo al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

fognatura: conformità: no rilevabile effettuati controlli solo d tipo visivo nella media ★★★★★★☆☆☆☆



fronte principale - vista strada



fronte interno



fronte interno



fronte interno



accessori

CLASSE ENERGETICA:

F

[218,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 35051-2019-UD-APE-DEF registrata in data 17/01/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra abitazione	106,00	x	100 %	=	106,00
Centrale termica piano terra	10,00	x	25 %	=	2,50
Piano terra accessori esterni - pollaio	50,00	x	15 %	=	7,50
Portico	24,00	x	15 %	=	3,60
Corte	335,00	x	2 %	=	6,70
Piano primo abitazione	129,00	x	100 %	=	129,00
Primo piano Terrazza	18,00	x	15 %	=	2,70
Primo Piano ex fienile	80,00	x	15 %	=	12,00
Soffitta	82,00	x	15 %	=	12,30
Piano terra ex stalla	80,00	x	15 %	=	12,00
Totale:	914,00				294,30



PIANO TERRA



PRIMO PIANO E SECONDO



ingresso



cucina



stanza piano terra



bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari . Agenzia delle entrate- anno 2025 - semestre 1 (05/11/2025)

Domanda: Provincia di Udine - Comune di Gonars - Zona Centrale - Abitazioni civili - Tipologia Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 930,00

Quotazioni Immobiliari.it - Anno 2025 (05/11/2025)

Domanda: Provincia di Udine - Comune di Gonars - Abitazioni in stabili di 2^a fascia

Valore minimo: 623,00

Valore massimo: 945,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value-FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.. Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità residenziali del Comune di GONARS (UD) (Borsino immobiliare FIAP, Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 450,00 per l'unità a destinazione Civile Abitazione. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	294,30	x	450,00	=	132.435,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.435,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.435,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gonars, osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate - borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa in Iniea	294,30	0,00	132.435,00	132.435,00
				132.435,00 €	132.435,00 €

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: **€. 132.435,00**

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: **€. 33.108,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.326,25**

data 09/03/2026

il tecnico incaricato

Marco Romanello

COVEG S.r.l. - www.ivgoudine.it