



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

 Coveg srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2025

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: danielelollo2@gmail.com

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa in linea a CAMPOLONGO TAPOGLIANO via XXIV maggio 16/1, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa in linea disposta su due piani costituita da piano terra con soggiorno, angolo cottura e salotto e da piano primo con disimpegno, due camere e bagno. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in laminato prefinito, rivestimenti cucina e bagno in ceramica, serramenti esterni in legno a/r con vetrocamera ed oscuri in alluminio, dotazione sanitari, doccia, miscelatori, scaldasalviette, soffitto al primo piano con travi a vista, dotazione completa di impianti tecnologici, impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia Grundfos Eura Top, climatizzatore con unità esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 265. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 211/9 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via XXIV maggio 16/1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pp.cc. 211/10, 211/6,208/5.
P.T. WEB 829 c.t. 1° di Tapogliano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

B area urbana a CAMPOLONGO TAPOGLIANO via XXIV maggio 16/1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area scoperta la cui superficie utilizzabile non corrisponde all'intera consistenza catastale in quanto gravata da servitù di passaggio a favore di mappali attigui. Si evidenzia la presenza di una tettoia rimovibile in legno di circa mq. 6,00 con copertura in lastre grecate metalliche e di un prefabbricato rimovibile in legno di circa mq. 4,00 collocati in assenza di autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 211/11 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: via XXIV maggio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pp.cc. 211/10, 211/8, 211/2, 212/8, 212/3.

P.T. WEB n. 766 c.t. 1° di Tapogliano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

89,00 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:	€. 98.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.100,00
Data di conclusione della relazione:	08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

Variazione di servitù di passaggio a piedi e con ogni altro mezzo., intavolato il 20/04/2006 a Cervignano del Friuli G.N. 1521/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio di notifica n. 28336/2006.

Servitù delimitata dai numeri 1-2-3-4-7-8-9 come da allegato al GN n. 1521/2010

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2022 a firma di not. Bordon G.N. 188/2022 di repertorio, intavolata il 02/02/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 188/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 183.750,00.

Importo capitale: € 105.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 29/05/2025 a Cervignano del Friuli G.N. 1619/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

In considerazione dei titoli di provenienza si ritiene rispettata la continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2022), con atto stipulato il 31/01/2022 a firma di not. Bordon G.N. rep. 13076 di repertorio, intavolato il 02/02/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 188/2022.

P.c. 211/9 : P.T. WEB 829 c.t. 1° di Tapogliano ; p.c. 211/11 : P.T. WEB 766 c.t. 1° di Tapogliano ;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2001 fino al 11/04/2007), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di not. Cirola G.N. rep. 21904 di repertorio, intavolato il 26/11/2001 a Cervignano del Friuli G.N. GN 1661/2001.

Il titolo è riferito solamente a p.c. n. 211/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2001 fino al 11/08/2010), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di not. Cirola G.N. rep. 21904 di repertorio, intavolato il 26/11/2001 a Cervignano del Friuli G.N. GN 1661/2001.

Il titolo è riferito solamente a p.c. n. 211/11 (ex 211/1)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2007 fino al 11/08/2010), con atto stipulato il 11/04/2007 a firma di not. Cirola G.N. rep. 35510 di repertorio, intavolato il 11/04/2007 a Cervignano del Friuli G.N. 724/2007.

Il titolo è riferito solamente a p.c. n. 211/9 (ex p.c. 211/1)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/2010 fino al 31/01/2022), con atto stipulato il 11/08/2010 a firma di not. Andrioli G.N. rep. 73038 di repertorio, intavolato il 11/08/2010 a Cervignano del Friuli G.N. 1867/2010.

Il titolo è riferito solamente a pp.cc. n. 211/9 e n. 211/11 (ex n. 211/1)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 241/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Aumento unità immobiliari e lavori di sistemazione interna, presentata il 13/03/2006 con il n. Prot. n. 869 di protocollo, rilasciata il 19/06/2006

DIA in Variante N. 1026/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e facciata, presentata il 23/04/2008, rilasciata il 23/04/2008 con il n. 1026/2008 di protocollo,

agibilità del 13/07/2010 con il n. prot. n. 3494 di protocollo.
D.I.A. di Variante riferita al fabbricato catastalmente individuato dalla p.c.n. 211/9 al F.M. 50.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 CAMPOLONGO TAPOGLIANO VIA XXIV MAGGIO 16/1

CASA IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

casa in linea a CAMPOLONGO TAPOGLIANO via XXIV maggio 16/1, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa in linea disposta su due piani costituita da piano terra con soggiorno, angolo cottura e salotto e da piano primo con disimpegno, due camere e bagno. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in laminato prefinito, rivestimenti cucina e bagno in ceramica, serramenti esterni in legno a/r con vetrocamera ed oscuri in alluminio, dotazione sanitari, doccia, miscelatori, scaldasalviette, soffitto al primo piano con travi a vista, dotazione completa di impianti tecnologici, impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia Grundfos Eura Top, climatizzatore con unità esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 265. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 211/9 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 169,66 Euro, indirizzo catastale: via XXIV maggio 16/1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pp.cc. 211/10, 211/6,208/5.
P.T. WEB 829 c.t. 1° di Tapogliano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.



ingresso da sottoportico in via XXIV maggio



prospetto sud



interno piano terra



interno piano primo

Coveo S.p.A.



interno piano primo



interno piano primo

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 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:

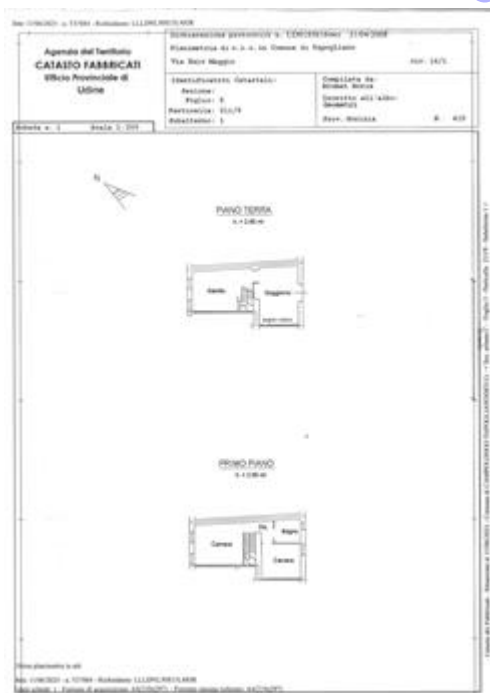
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale piano terra	44,50	x	100 %	=	44,50
residenziale piano primo	44,50	x	100 %	=	44,50
Totale:	89,00				89,00



estratto di mappa



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare

Descrizione: Comune di Campolongo Tapogliano - Abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Descrizione: casa indipendente in Tapogliano

Indirizzo: via XXIV maggio 16

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Piazza Indipendenza
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.173,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2023
Fonte di informazione: Osservatorio FIMAA
Descrizione: immobile usato max 25 anni
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dell'ubicazione, stato di fatto e di manutenzione dell'immobile, delle rilevazioni delle osservazioni di mercato, si ritiene di applicare un parametro unitario di stima pari a : € 1100,00/mq. da cui : Superficie lorda mq. 89,00 x € 1.100,00 = € 95.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 97.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.900,00

BENI IN CAMPOLONGO TAPOGLIANO VIA XXIV MAGGIO 16/1

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

area urbana a CAMPOLONGO TAPOGLIANO via XXIV maggio 16/1 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area scoperta la cui superficie utilizzabile non corrisponde all'intera consistenza catastale in quanto gravata da servitù di passaggio a favore di mappali attigui. Si evidenzia la presenza di una tettoia rimovibile in legno di circa mq. 6,00 con copertura in lastre grecate metalliche e di un prefabbricato rimovibile in legno di circa mq. 4,00 collocati in assenza di autorizzazione

edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 211/11 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: via XXIV maggio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pp.cc. 211/10, 211/8, 211/2, 212/8, 212/3.

P.T. WEB n. 766 c.t. 1° di Tapogliano



accesso



area urbana



tettoia in legno

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 primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	0,00	x	0 %		0,00
Totale:	0,00				0,00



estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della esigua superficie catastale e conseguente non autonoma utilizzazione ai fini edificatori oltre che dalla servitù di transito gravante su parte del mappale, si valuta "a corpo" pari ad € 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Udine, agenzie: in rete, osservatori del mercato immobiliare FIMAA

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 linea	89,00	0,00	97.900,00	97.900,00
B	area urbana	0,00	0,00	900,00	900,00
				98.800,00 €	98.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile in vendita per l'intero.

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: **€. 98.800,00**

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: **€. 24.700,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.100,00**

data 08/12/2025

il tecnico incaricato
Daniele Lollo

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