



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Gian Piero Beorchia**

CF: BRCGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: gianpier.beorchia@gmail.com

PEC: gianpiero.beorchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Risorgimento 16, della superficie commerciale di **236,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta ad uso residenziale ubicata a Cervignano del Friuli in via Risorgimento n.16. L'immobile è parte integrante di un contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di epoche differenti e da una buona dotazione di servizi e infrastrutture; inoltre, esso si trova nelle immediate vicinanze del centro della cittadina di Cervignano. Il fabbricato è accessibile direttamente dalla pubblica via Risorgimento e nelle vicinanze la zona include parcheggi ed aree verdi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301/40 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 16 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/06/1992 Pratica n. 162473 FUSIONE-AMPLIAMENTO-CONCORDANZA N. C.T. (n. 15297.1/1992)  
Coerenze: il mappale 301/40 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 301/60; 301/38; 301/41; 1361.  
Il mappale 301/40 in Comune di Cervignano del Friuli foglio 6 è censito quale ente urbano di mq. 453,00 .
- foglio 6 particella 301/40 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 58,82 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento n.16, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/06/1992 Pratica n. 162473 FUSIONE-AMPLIAMENTO-CONCORDANZA N. C.T. (n. 15297.1/1992).  
Coerenze: il mappale 301/40 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 301/60; 301/38; 301/41; 1361.  
Il mappale 301/40 in Comune di Cervignano del Friuli foglio 6 è censito quale ente urbano di mq. 453,00
- C.C. CERVIGNANO particella edificiale 301/40 foglio 6 partita tavolare P.T.Web 17, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,22 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:	€. 160.354,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.265,50
Data di conclusione della relazione:	14/05/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, 07.11.2025, effettuato alla presenza di personale della Coveg, l'immobile risultava libero e non occupato da altri .

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 15 settembre 2025 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle formalità eseguito alla data del 08.11.2025.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA l'esistenza del diritto di abitazione .

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

#### 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:

Servitù zona di rispetto., stipulata il 20/07/1935 a firma di Consorzio di Bonifica Agro Cervignanese. G.N. 1228/35 di repertorio, intavolato il 17/08/1935 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. G.N. 1228/35, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di vendita con costituzione di servitù di zona di rispetto.

Servitù di elettrodotto, stipulata il 30/07/1955 a firma di Notaio N.Quarantotto - Cervignano d.F: G.N. 524/1955 di repertorio, intavolato il 06/09/1955 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. G.N. 524/1955, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di costituzione di servitù di elettrodotto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2019 a firma di Notaio M.BAIUTTI rep.1515/1160 G.N. 451/2019 di repertorio, intavolata il 26/02/2019 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. G.N. 451/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da Atto di Mutuo fondiario..  
Importo ipoteca: € 262.500,00.  
Importo capitale: € 150.000,00.  
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 19/11/2024 a firma di Tribunale di Udine G.N. 711/2025 di repertorio, intavolata il 25/02/2025 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. G.N. 711/2025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento

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

Ulteriori avvertenze:

A seguito della disamina della documentazione catastale e tavolare, nonché delle verifiche eseguite in loco, si rileva che l'immobile oggetto della presente perizia non risulta inserito in alcun contesto condominiale, configurandosi pertanto come unità immobiliare autonoma e indipendente sotto il profilo giuridico e gestionale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai fini della verifica della continuità ventennale della titolarità del bene, si evidenzia che l'immobile risulta soggetto al regime tavolare. Dall'esame del Certificato Tavolare allegato alla presente relazione, rilasciato in data 06.03.2025, nonché dalle successive verifiche ipocatastali eseguite presso l'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, aggiornate alla data del 08.11.2025, risulta comprovato il rispetto della continuità storica ventennale della proprietà.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/01/2019), con atto stipulato il 18/01/2019 a firma di Notaio M.Baiutti - Udine G.N. rep.1516 di repertorio, intavolato il 26/02/2019 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. G.N. 451/2019

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La conformità urbanistica dell'immobile viene attestata esclusivamente sulla base del Certificato di Comerciabilità rilasciato dal Comune in data 05.12.2025 protocollo n.0044574/2025 e si riporta

integralmente l'elenco delle autorizzazioni edilizie :

Che per l'immobile residenziale ubicato in via Risorgimento n. 16, contraddistinto al Catasto dalla particella catastale n.ro 301/40, del Foglio di mappa n° 6 del Comune Censuario di Cervignano del Friuli, sub. 1 "A2" e sub

2 "C6", di proprietà della signora Adelina HYSENAJ residente a Cervignano del Friuli (UD) in via Risorgimento n. 16, sono stati emessi i seguenti atti autorizzativi:

A) - Licenza Edilizia n° 397 in data 31/12/1955 per i lavori di "costruzione edificio ad uso abitazione"; - Abitabilità n. 257 dd. 23/02/1957.

B) - Licenza Edilizia n° 723 in data 29/03/1958 per i lavori di "costruzione di un vano in aggiunta al fabbricato principale ad uso ufficio".

C) - Licenza Edilizia n° 730 in data 11/04/1958 per i lavori di "costruzione di un rustico ad uso ripostiglio, liscivaia e gabinetto".

D) - Licenza Edilizia n° 2418 in data 03/03/1967 per i lavori di "sistemazione del p.t. adibito a ripostiglio, con un alloggio"; - Licenza Edilizia n° 2544 in data 09/09/1967 per i lavori di "ampliamento del rustico esistente nell'interno del cortile"; - Abitabilità n. 1419 dd. 30/01/1970.

E) - Concessione Edilizia in sanatoria n.16728 del 21/08/2017 per i lavori di "modifiche distributive interne ed ai fori prospettuali ed ampliamento per il ricavo di una lavanderia al piano terra" e relativo permesso di abitabilità

prot. n. 23499 del 21/08/2017, di cui alla pratica prot. n. 14696 del 30/09/1986.

F) - Autorizzazione Edilizia n° 12252 in data 31/05/1997 per i lavori di "sostituzione degli infissi esterni e tinteggiature facciate esterne del fabbricato residenziale"; - Comunicazione di ultimazione lavori il 30/04/1999, annotata al prot. n. 32464/u.t. n. 7527 del 10/10/2003.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B ABITATIVA DI COMPLETAMENTO

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al fabbricato residenziale e nell'accessorio con apertura di porta di accesso al vano ripostiglio che trova discordanza con l'autorizzazione 2076 prot. e LE n.2418 d.03.03.1967 . Oltre alla rimozione e smaltimento di un pergolato posto sul lato sud del fabbricato di abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di scia in sanatoria per modifiche interne e modifiche di facciata dell'accessorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di scia in sanatoria ai sensi della LR 19/2009.: €2.500,00
- Rimozione e smaltimento di pergolato posto sul lato sud del fabbricato di abitazione.: €500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica di facciata dell'accessorio .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento in variazione con costituzione di due nuove unità immobiliari e nuovo elaborato planimetrico .

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento.: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione del certificato di prestazione energetica: €500,00

Per quanto si è potuto osservare, in assenza di energia elettrica, non si rilevano particolarità degne di nota. Tuttavia, non è dato sapere se gli impianti sono conformi e neppure se la caldaia a gas - riscaldamento autonomo - è funzionante. Ai soli fini estimativi, si segnala la necessità per l'acquirente di procedere a specifiche verifiche tecniche sugli impianti e, ove occorra, provvedere all'adeguamento degli stessi e alla redazione dell'APE, conformemente alle disposizioni normative vigenti. Si precisa, infine, che non sono state eseguite prove di funzionamento degli impianti, e che la

presente valutazione si basa esclusivamente su un esame visivo degli stessi.

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA RISORGIMENTO 16

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Risorgimento 16, della superficie commerciale di **236,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta ad uso residenziale ubicata a Cervignano del Friuli in via Risorgimento n.16. L'immobile è parte integrante di un contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di epoche differenti e da una buona dotazione di servizi e infrastrutture; inoltre, esso si trova nelle immediate vicinanze del centro della cittadina di Cervignano. Il fabbricato è accessibile direttamente dalla pubblica via Risorgimento e nelle vicinanze la zona include parcheggi ed aree verdi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301/40 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO n. 16 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/06/1992 Pratica n. 162473 FUSIONE-AMPLIAMENTO-CONCORDANZA N. C.T. (n. 15297.1/1992)  
Coerenze: il mappale 301/40 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 301/60; 301/38; 301/41; 1361.  
Il mappale 301/40 in Comune di Cervignano del Friuli foglio 6 è censito quale ente urbano di mq. 453,00 .
- foglio 6 particella 301/40 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 58,82 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento n.16, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 30/06/1992 Pratica n. 162473 FUSIONE-AMPLIAMENTO-CONCORDANZA N. C.T. (n. 15297.1/1992).  
Coerenze: il mappale 301/40 confina, in senso orario da nord con le pp.cc. 301/60; 301/38; 301/41; 1361.  
Il mappale 301/40 in Comune di Cervignano del Friuli foglio 6 è censito quale ente urbano di mq. 453,00 .
- C.C. CERVIGNANO particella edificiale 301/40 foglio 6 partita tavolare P.T.Web 17, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1967.



*Facciata principale.*



*Facciata laterale.*



*Accessorio - autorimessa.*



*Lavanderia e c.t.*



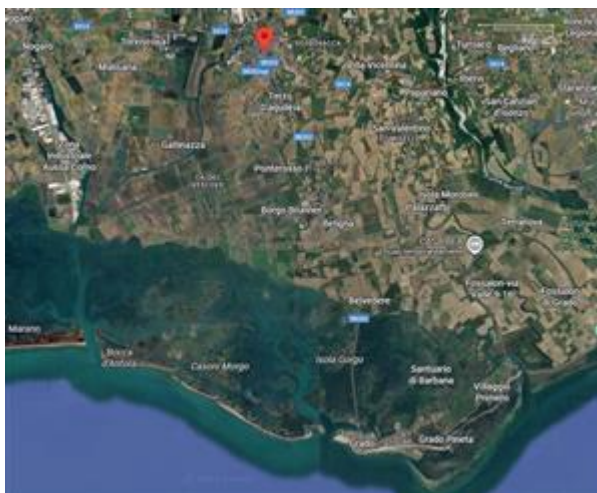
*Accessorio vani ripostiglio.*



*facciata laterale.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Posizione geografica.



Vista zenitale.



Localizzazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà immobiliare in esame comprende un edificio a destinazione residenziale con accessorio staccato e corte pertinenziale. Il tutto è completamente recintato e dotato di accesso carraio e pedonale. L'edificio principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed è caratterizzato da murature perimetrali intonacate e tinteggiate con copertura a falde inclinate. L'unità abitativa è costituita da una zona giorno al piano terra, composta da ingresso, cucina, sala da pranzo, bagno, salotto e soggiorno, e da una zona notte al primo piano raggiungibile mediante una scala interna in legno. La zona notte comprende un disimpegno, quattro camere, un bagno, una stanza guardaroba ed un terrazzo. Il tutto

(piano terra e primo) versa in un completo stato di abbandono e di totale degrado come riscontrabile dalle fotografie che si allegano che sono ben più eloquenti e significative di quanto potrebbe essere una descrizione. L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte in terra battuta con presenza di piante anche di tipo ornamentale pure in completo stato di abbandono. Sul retro del fabbricato principale, al piano terra, c'è un corpo accessorio costituito da due vani ad uso ripostiglio, da un portico e da un locale ad uso autorimessa. La copertura del manufatto è piana ed è parzialmente accessibile. Il piano di caplastio di detta copertura risulta in parte rivestito con piastrelle alquanto deteriorate e/o scollate; il parapetto metallico e la scala esterna di accesso presentano uno stato di avanzata corrosione. Al servizio della casa vi è pure un locale ad uso lavanderia accessibile dall'esterno caratterizzato da rivestimenti ceramici datati, infissi metallici con vetro, tracce diffuse di umidità e da una notevole sporcizia. Nello stesso locale sono installati il contatore elettrico e la centrale termica. Le tubazioni risultano in parte a vista ed il pavimento presenta segni di usura e depositi di sporcizie varie. Gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento sono presenti ma nulla è possibile riferire in ordine al loro funzionamento ed alla loro conformità alle attuali normative o sul livello di sicurezza. Pertanto, la valutazione che segue si limita alla sola ispezione visiva. Sia negli spazi esterni che all'interno dell'immobile è presente un quantitativo significativo di materiale eterogeneo abbandonato (oggetti, attrezzature, residui edilizi e beni vari), disposto in modo disordinato. Non sono state eseguite indagini o valutazioni relative alla natura, al contenuto o alla eventuale pericolosità dei materiali presenti. Nel complesso, l'immobile risulta realizzato con materiali tradizionali dell'epoca costruttiva (intonaci civili, pavimenti in ceramica e parquet, serramenti metallici, parapetti e scale in legno o in ferro), ma come detto presenta un evidente stato di degrado diffuso sia internamente che esternamente.



*Piano terra Cucina.*



*Piano terra soggiorno.*



*Piano terra soggiorno.*



*Primo piano zona notte.*



Primo piano bagno.

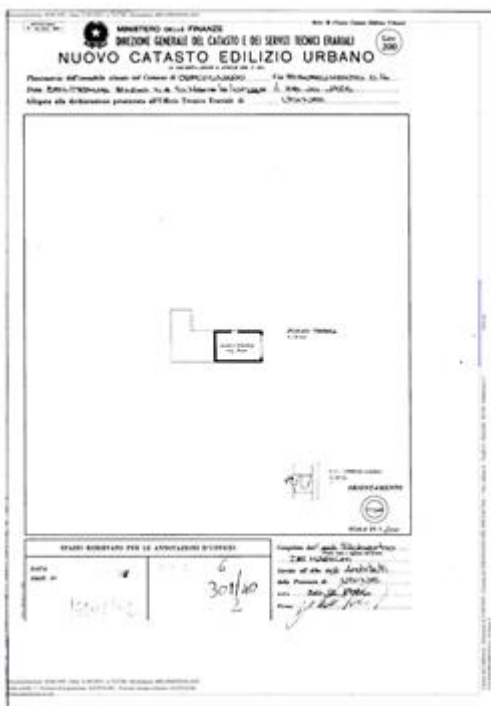


Primo piano terrazza.

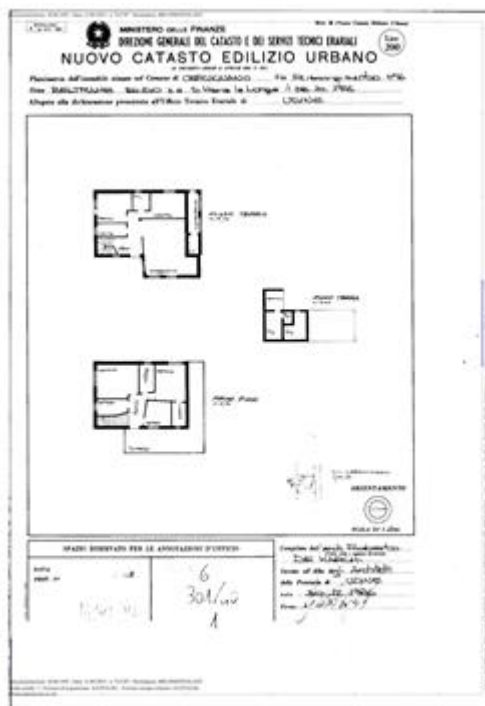
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta	313,00	x	5 %	=	15,65
Autorimessa	22,00	x	75 %	=	16,50
Accessori staccati dal corpo principale	24,19	x	20 %	=	4,84
Locale lavanderia e c.t.	13,12	x	25 %	=	3,28
Piano terra : zona giorno	101,31	x	100 %	=	101,31
Piano primo zona notte	88,62	x	100 %	=	88,62
Piano primo : terrazza	40,15	x	15 %	=	6,02
<b>Totale:</b>	<b>602,39</b>				<b>236,22</b>



Autorimessa sub.2.



Abitazione e accessorio sub.1.

**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: 24/11/2025  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: Casa singola su due piani da ristrutturare  
 Indirizzo: Cervignano del Friuli via Marco Polo  
 Superfici principali e secondarie: 348  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 189.000,00 pari a 543,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 24/11/2025  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: Casa singola su due piani da ristrutturare  
 Indirizzo: Cervignano del Friuli via Zara

Superfici principali e secondarie: 180  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 118.000,00 pari a 655,56 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI OMI (24/11/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsino FIAIP - provincia di Udine anno 2024 (24/11/2025)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 500,00

Note: Immobili da ristrutturare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,22	x	700,00	=	<b>165.354,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 165.354,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 165.354,00</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del

giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado

di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è

stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1<sup>a</sup> semestre 2025), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2024, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso e dagli annunci immobiliari.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami. In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che : 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 alle assunzioni ed alle 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;

Le fonti di informazione consultate sono state: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico del Comune di Cervignano del Friuli. informazioni presso agenzie immobiliari locali e professionisti operanti nel settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UFFICIO TAVOLARE DI CERVIGNANO DEL FRIULI, ufficio tecnico di CERVIGNANO DEL FRIULI, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	236,22	0,00	165.354,00	165.354,00
				<b>165.354,00 €</b>	<b>165.354,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.354,00**

#### 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: **€. 40.088,50**

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: **€. 120.265,50**

data 14/05/2026

il tecnico incaricato  
Gian Piero Beorchia