



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2026

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@gepec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casa in linea, con corte interna oltre a terreno adiacente, disposta su due livelli di piano oltre a sottotetto, ubicata in comune di Campoformido (UD), Via Caterina Percoto 13, interno 8.

PROPRIETA'

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAMPOFORMIDO

Fig. 19 Map. 764, Cat. A/3 Cl. 3 Consistenza 6,0 vani, Superficie catastale totale: 162 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 148 m², Rendita Euro 418,33, Indirizzo Via Caterina Percoto n. 13/8, Piano T-1 2.

Fig. 19 Map. 1219, Cat. F/1 Consistenza 6,0 mq, via Caterina Percoto P.T.

SI PRECISA CHE DETTA PARTICELLA E' STATA FUSA CON IL MAPPALE 764 AL CATASTO TERRENI E QUINDI IN MAPPA E PERTANTO BISOGNERA' PROCEDERE CON UNA PRATICA CATASTALE CHE NE PREVEDA LA SOPPRESSIONE AL CATASTO FABBRICATI.

Coerenze Mappale 764, da Nord in senso orario: Mappale 35, Via pubblica, Mappali 765-34-767.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CAMPOFORMIDO

Fig. 19 Map 767 Qualità SEMIN ARBOR Classe 1, Superficie are 01ca00 Reddito Dominicale Euro 1,06 Reddito Agrario Euro 0,46

Coerenze Mappale 767, da Nord in senso orario: Mappale 766-764-34-1434.

INTESTAZIONE CATASTALE

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.668,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 80.750,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della sig.ra *** DATO OSCURATO *** assistita dal proprio legale e del figlio *** DATO OSCURATO ***.

Dalle indagini eseguite all'Anagrafe del Comune di Campofornido, presso l'immobile oggetto di esecuzione risultano residenti:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Dalla ricerca effettuata in Anagrafe Tributaria, non sono stati riscontrati contratti d'affitto aventi ad oggetto gli immobili in esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON RISULTA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI IN ESECUZIONE.

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:

ISCRIZIONE NN. 37478/7981 del 20/11/2007 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/11/2007 n. di repertorio 306/194 notaio Caruso Francesco sede Palmanova (UD).

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

Capitale: € 110.000,00

Totale : € 165.000,00

Durata: anni 20

Grava sugli immobili in Campofornido Foglio 19 Particelle 1219-764-767.

ISCRIZIONE NN. 10982/1700 del 10/05/2016 Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 09//05/2016 n. rep. 1311/11516 emesso da Equitalia Nord SPA con sede in Milano.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Capitale: € 29.056,45

Totale: € 58.112,90

Grava sugli immobili in Campofornido Foglio 19 Particella 1219 particelle 764-767.

ISCRIZIONE NN. 16367/2399 del 19/06/2019 Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/03/2017 n. rep. 570/2017 emesso da Tribunale di Udine.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Capitale: € 5.766,82

Totale: € 17.662,92

Grava sugli immobili in Campofornido Foglio 19 Particelle 1219-764-767.

ISCRIZIONE NN. 30776/4590 del 19/11/2019 n. rep. 2504/11519 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Capitale: € 29.722,89

Totale: € 59.445,78

Grava: sugli immobili in Campofornido Foglio 19 Particelle 1219-764-767.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

TRASCRIZIONE NN. 24161/16946 del 16/10/2017 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2017 n. rep. 3140 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine con sede in Udine.

Favore: *** DATO OSCURATO *** .

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Grava sugli immobili in Campofornido Foglio 19 Particella 1219-764-767.

TRASCRIZIONE NN. 5670/4309 del 05/03/2025 nascente da verbale di pignoramento di immobili del 10/02/2025 n. rep. 213 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Udine.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

Grava sugli immobili in Campofornido Foglio 19 Particella 1219-764-767.

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:

RISULTA RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMMOBILE FG. 19 MAP. 1219

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà *** DATO OSCURATO *** di 1/2 ciascuno,
*** DATO OSCURATO *** per atto di compravendita del 20/12/2004 n. rep. 87104/25350 a rogito
notaio Cutrupia Roberto di Udine, trascritto a Udine il 21/12/2004 ai nn. 41622/29429 da potere di
*** DATO OSCURATO ***

IMMOBILE FG. 19 MAP 767-764

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del
27/06/2003. rep. 85402/24301 a rogito notaio Cutrupia Roberto di Udine, trascritto a Udine il
02/07/2003 ai nn. 19142/13326 da potere di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

IMMOBILE FG. 19 MAP. 1219

*** DATO OSCURATO ***

IMMOBILE FG. 19 MAP 767-764

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per attività edilizia n. 1691/1989, rilasciata il 12/06/1989 a *** DATO OSCURATO
*** per lavori di recupero di un fabbricato di civile abitazione, di cui non è stata data l'inizio lavori.

Autorizzazione per attività edilizia AUT 1660/2005 Prot 10395/2005, rilasciata il 27/07/2005 a
*** DATO OSCURATO *** per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione per la
tinteggiatura delle facciate esterne, fine lavori in data 31/08/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle norme del PRGC vigente il mappale 767 ricade per il 31% in Zona A/3 di ristrutturazione
e per il 69% in Zona A/7 libera inedificabile, come meglio precisato nel CDU n. d.2938.urb rilasciato
dal comune di Campofornido in data 02.09.2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

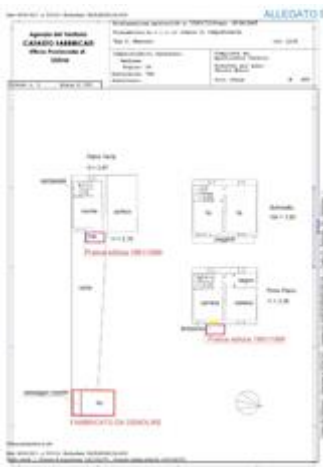
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del ripostiglio esterno, posto a confine con il mappale 767 e pertanto andrà demolito ai sensi del PRPC N.51 ART. 17.

In merito alla pratica edilizia n. 1691 del 1989, considerato che non è stato dato l'inizio lavori è da ritenersi scaduta pertanto sentito anche l'Ufficio Tecnico del comune di Campoformido, si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante una pratica di sanatoria sia edilizia sia strutturale. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione compresi oneri per trasporto a discarica dei materiali di risulta : €2.500,00
- Costi per la regolarizzazione di cui alla pratica 1691 del 1989, compresi di sanzioni e spese tecniche: € 5.000,00.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- non sono state reperite pratiche edilizie relative al ripostiglio esterno posto a confine con il mappale 767 e pertanto andrà demolito ai sensi del PRPC N.51 ART. 17;
- il mappale 1219 di fatto è stato fuso con il mappale 764 ma non è stato eseguito l'aggiornamento al NCEU con la soppressione della particella.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali di aggiornamento al NCEU e al NCT, compresi oneri e diritti catastali: € 3.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMPOFORMIDO VIA CATERINA PERCOTO 13

CASA IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Casa in linea, con corte interna oltre a terreno adiacente, disposta su due livelli di piano oltre a sottotetto, ubicata in comune di Campoformido (UD), Via Caterina Percoto 13, interno 8.

PROPRIETA'

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAMPOFORMIDO

Fig. **19** Map. **764**, Cat. **A/3** Cl. 3 Consistenza 6,0 vani, Superficie catastale totale: 162 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 148 m², Rendita Euro 418,33, Indirizzo Via Caterina Percoto n. 13/8, Piano T-1 2.

Fig. **19** Map. **1219**, Cat. **F/1** Consistenza 6,0 mq, via Caterina Percoto P.T.

SI PRECISA CHE DETTA PARTICELLA E' STATA FUSA CON IL MAPPALE 764 AL CATASTO TERRENI E QUINDI IN MAPPA E PERTANTO BISOGNERA' PROCEDERE CON UNA PRATICA CATASTALE CHE NE PREVEDA LA SOPPRESSIONE AL CATASTO FABBRICATI.

Coerenze Mappale 764, da Nord in senso orario: Mappale 35, Via pubblica, Mappali 765-34-767.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CAMPOFORMIDO

Fig. **19** Map **767** Qualità **SEMIN ARBOR** Classe 1, Superficie are 01ca00 Reddito Dominicale Euro 1,06 Reddito Agrario Euro 0,46

Coerenze Mappale 767, da Nord in senso orario: Mappale 766-764-34-1434.

INTESTAZIONE CATASTALE

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è così articolata:

-piano terra: portico d'ingresso dalla strada pubblica, ingresso all'abitazione, cucina, sottoscala, ripostiglio esterno con passaggio coperto (il tutto da demolire) per accedere al terreno di proprietà map. 767, oltre a corte di cui al mappale 764;

-primo piano: due camere, un bagno, un terrazzino;

-secondo piano due ripostigli, un poggiolo.

Per quanto riguarda le finiture interne si evidenziano: pavimentazione in piastrelle per il piano terra ed in finto legno per il primo piano ed il sottotetto; le pareti sono intonacate e tinteggiate ai piani terra e primo mentre il piano sottotetto presenta finiture in perline di legno.

I serramenti esterni sono in pvc con scuri in legno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano.

Il terreno in piano, di cui al Map. 767, della superficie catastale di mq. 100, accessibile attraverso il passaggio coperto aderente al ripostiglio esterno e di fatto inedificabile per le esigue dimensioni; attualmente non è praticabile per la presenza di folta vegetazione.



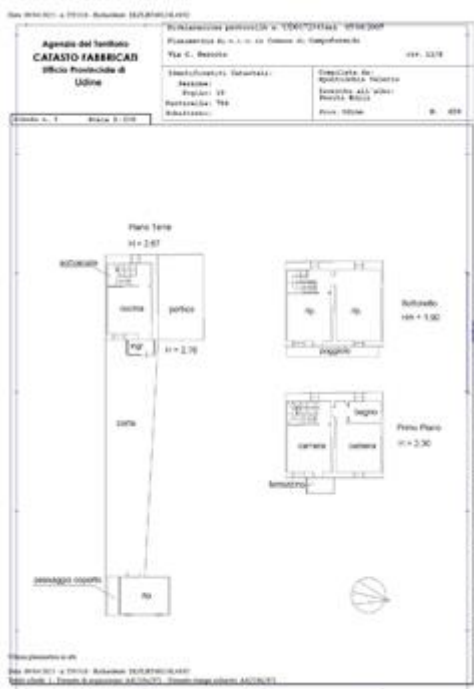
CONSISTENZA:

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
Piano terra	30,00	x	100 %	=	30,00
Piano terra ingresso	3,70	x	35 %	=	1,30
Primo piano - abitazione	58,00	x	100 %	=	58,00
Poggiolo	3,70	x	25 %	=	0,93

Piano sottotetto	58,00	x	60 %	=	34,80
Terrazza	5,50	x	25 %	=	1,38
Corte mappale 764	100,00	x	5 %	=	5,00
Terreno Fg. 19 Mappale 767	100,00	x	5 %	=	5,00
Totale:	358,90				136,39



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: 17/08/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Casa in linea su tre piani fuori terra

Indirizzo: Via Principe di Piemonte 39 - Camporomido (UD)

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 757,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/09/2025
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
 Descrizione: casa di abitazione su tre livelli di piano
 Indirizzo: Via Orgnano 19 - Campofornido (UD)
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 98.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE (30/12/2024)

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, siti internet immobiliari. Sulla base dei dati raccolti si individua un valore unitario medio di €/mq. 870,00.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato desunto dalla planimetria catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,40	x	870,00	=	118.668,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.668,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.668,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara: - di non avere 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 aver ispezionato di persona gli immobili in questione; - di non aver 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 avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche; - di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato 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 servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima; - di non aver 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 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 nonché 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, 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	Casa in linea	136,40	0,00	118.668,00	118.668,00
				118.668,00 €	118.668,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.668,00**

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: **€. 26.917,00**

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: **€. 1,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.750,00**

data 14/01/2026

il tecnico incaricato
Alberto Del Forno

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