



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.SSA GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Del Mondo

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) VIA DANTE n. 2/4

telefono: 39043132129

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNO DI ROSAZZO via Fleming 12 int. 1, frazione Sant' Andrat dello iudrio, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio è situato al piano rialzato del Condominio "Madera - B -". Si è provveduto ad accesso forzoso in data 03.12.2025.

L'immobile appare in stato di abbandono e la prolungata chiusura, unita al mancato riscaldamento nei periodi invernali, ha favorito il proliferarsi di muffe e tracce di umidità soprattutto nelle pareti esposte a nord.

L'alloggio è costituito da un ingresso su cui si affacciano due locali: uno destinato a soggiorno l'altro a cucina: entrambe sono dotati di porta finestra che affaccia su un terrazzino esterno. Nel terrazzino è posizionata una caldaia a gas in pessime condizioni. La zona notte è costituita da un corridoio di distribuzione su cui si affacciano due camere da letto ed un servizio igienico. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere da letto che presentano un parquet in lamellare di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di oscuranti in avvolgibili di plastica. Le camere da letto ed il bagno sono dotati di doppio serramento esterno realizzato in profili di alluminio anodizzato. Nella cucina è presente una stufa a legna.

Al piano terra è situato un locale destinato a cantina, accessibile da percorsi condominiali, composto da unico vano, pavimentato in battuto di calcestruzzo, dotato di finestrella esterna.

Accessibile da rampa posta sull' esterno del condominio è presente un'autorimessa composta da unico vano, pavimentato in battuto di calcestruzzo con portone di accesso basculante in lamiera.

ALL 006 Immagini / catastali

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Fleming 12, piano: Seminterrato e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 **box singolo**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 51 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 vani, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Fleming 12, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immagini e catastale in ALL 006

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile non risulta locato come da nota pervenuta dall' Agenzia delle Entrate di Udine in data 09.09.2025 ALL 001
All' atto del sopralluogo risultava libero.

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/06/2025 a firma di Uff.Giud. Tribunale Udine ai nn. 2236/2025 di repertorio, trascritta il 08/07/2025 a Udine ai nn. 18156/13767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

- 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:	€. 2.076,95
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.099,15
Ulteriori avvertenze:	
Comunicazione dell' Amministratore Condominiale ALL. 004	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione anagrafica in ALL 003

Atti di provenienza in ALL 002

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/08/2019), con atto stipulato il 15/11/2020 a firma di Ag. Entrate UD ai nn. 409389/88888 di repertorio, trascritto il 04/06/2025 a Udine ai nn. 14628/11095.

Rinuncia Eredità *** DATO con RG 2143/2020 cron 5115/2020 rep 1363/2020 reg. Udine 09.09.2020 n. 1784 serie IV. Accettazione tacita di eredità con R.G. 42/2025 dd. 08.04.2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 03/08/2019)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 01/10/1992 fino al 03/08/2019), con atto stipulato il 01/10/1992 a firma di Not. R. Cutrupia ai nn. 70163/16378 di repertorio, trascritto il 07/10/1992 a Udine ai nn. 22408/17295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Documentazione relativa ai provvedimenti edilizi ALL 005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione OPere Edili N. 001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione due fabbricati con n. 8 alloggi f.m. 10 n. 51-290, loc. S. Andrat dello Iudrio, rilasciata il 28/01/1975 con il n. 742 di protocollo, agibilità del 28/04/1976 con il n. 742 di protocollo

Concessione Edilizia N. 002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di concessione edilizia in sanatoria ai lavori autorizzati con N.O. n. 742, f.m. 10 n. 51-294, presentata il 02/06/1993 con il n. 4640 di protocollo, rilasciata il 12/07/1993 con il n. 857 "G" di protocollo, agibilità del 13/07/1993.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 10 nn. 51 e 294.

Riferito al N.O. 742 dd. 12.07.1993 e n. 857"G" dd. 12.07.1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: volturazione catastale non eseguita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- volturazione: €.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNO DI ROSAZZO VIA FLEMING 12 INT. 1, FRAZIONE SANT' ANDRAT DELLO IUDRIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNO DI ROSAZZO via Fleming 12 int. 1, frazione Sant' Andrat dello iudrio, della superficie commerciale di **80,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio è situato al piano rialzato del Condominio "Madera - B -". Si è provveduto ad accesso forzoso in data 03.12.2025.

L'immobile appare in stato di abbandono e la prolungata chiusura, unita al mancato riscaldamento nei periodi invernali, ha favorito il proliferarsi di muffe e tracce di umidità soprattutto nelle pareti esposte a nord.

L'alloggio è costituito da un ingresso su cui si affacciano due locali: uno destinato a soggiorno l'altro a cucina: entrambe sono dotate di porta finestra che affaccia su un terrazzino esterno. Nel terrazzino è posizionata una caldaia a gas in pessime condizioni. La zona notte è costituita da un corridoio di distribuzione su cui si affacciano due camere da letto ed un servizio igienico. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere da letto che presentano un parquet in lamellare di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di oscuranti in avvolgibili di plastica. Le camere da letto ed il bagno sono dotati di doppio serramento esterno realizzato in profili di alluminio anodizzato. Nella cucina è presente una stufa a legna.

Al piano terra è situato un locale destinato a cantina, accessibile da percorsi condominiali, composto da unico vano, pavimentato in battuto di calcestruzzo, dotato di finestrella esterna.

Accessibile da rampa posta sull' esterno del condominio è presente un'autorimessa composta da unico vano, pavimentato in battuto di calcestruzzo con portone di accesso basculante in lamiera.

ALL.006 Immagini / catastali

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Fleming 12, piano: Seminterrato e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio al piano rialzato	78,00	x	100 %	=	78,00
Terrazzino	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	86,00				80,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 51 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 vani, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Fleming 12, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immagini e catastale in ALL 006

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa al piano seminterrato	14,00	x	75 %	=	10,50
Totale:	14,00				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/11/2025
Fonte di informazione: annuncio on line
Descrizione: appartamento su due piani in Corno di Rosazzo
Indirizzo: via Paschini loc. Visinale dello Iudrio
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 27/11/2025
Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari
Descrizione: Abitazioni civili
Indirizzo: zona residenziale
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 27/11/2025
Fonte di informazione: Banca dati valori immobiliari
Descrizione: box auto
Indirizzo: zona residenziale
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 440,00 pari a 440,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è situato in una zona residenziale, posta ai limiti della campagna, costituita da due palazzine con accesso dalla pubblica via. La palazzina si erge su due piani fuori terra ed è costituita da complessivi sei alloggi.

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale o manuale sul sito. Sono per tanto da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono** state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tanto meno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, né per quelli presenti in loco e potenzialmente

inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta;

3. Ai fini della valutazione, **trattandosi di procedimento eseguito a corpo**, si attesta che il valore degli immobili non è dato unicamente da parametri superficiali o volumetrici ma, nella valutazione, si è tenuto conto di elementi intrinseci ed estrinseci che incidono sugli stessi;
4. Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuto in considerazione la scala di stesura degli elaborati grafici, planimetrie, ecc., depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata, per la copia degli atti, un sistema di fotoriproduzione, non viene comunque garantita la precisione delle misure;
5. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale e ad onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per quanto riguarda le spese ed oneri accessori le stesse sono da verificarsi preventivamente dall'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le obblazioni della/e sanatoria/e edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, diritti catastali, ecc. ecc.;
6. Gli immobili vengono **venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, con gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessori e pertinenze, eventuali servitù attive e passive ed ogni altro diritto;
7. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L'acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Si invitano espressamente i potenziali interessati all'acquisto a visionare preventivamente i beni, durante i sopralluoghi predisposti dall'Istituto Vendite Giudiziarie, al fine di valutare le condizioni degli stessi, anche per il tempo intercorso tra il sopralluogo e la vendita del bene. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute che lo stesso ha ommesso nella presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestazione di Prestazione Energetica	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, agenzie: annunci online, osservatori del mercato immobiliare borsa valori immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	10,50	67.500,00	67.500,00
				67.500,00 €	67.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.200,00**

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: **€. 16.800,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.099,15**

Arrotondamento del valore finale: **€. -699,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.000,00**

data 03/12/2025

il tecnico incaricato
Roberto Del Mondo