



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2025

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: 3904321515389

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione ed annessi agricoli** a COSEANO VIA DELL' INDIPENDENZA 34 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di più corpi di fabbrica destinati ad abitazione del conduttore agricolo ed annessi destinati a deposito e originariamente all' allevamento di animali da cortile.

Il corpo di fabbrica principale è costituito da un immobile a tre piani fuori terra ed un piccolo vano interrato. Piano interrato: costituito da un vano uso cantina accessibile da scala interna, sistemato al grezzo. Piano terra: costituito da un locale ad uso cucina e due stanze. Il bagno è accessibile dall' esterno. Sul lato opposto del fabbricato sono situati un locale destinato a deposito ed un sottoportico. Piano primo: da scala interna si accede al piano costituito da tre locali destinati a camera da letto ed un servizio igienico. I locali sono comunicanti con un ampio terrazzo posto sopra la legnaia. Sul lato opposto è presente un vano destinato a deposito (ex granaio) accessibile dall' esterno con sola scala pioli. Piano Secondo: dalla zona notte, tramite scala interna si può accedere ad un ampio vano destinato a sottotetto, realizzato a grezzo. I locali abitabili sono riscaldati con stufa a legna mentre la caldaia, come dichiarato dell' esecutato, è destinata alla sola produzione di acqua calda sanitaria. I locali giorno sono pavimentati in piastrelle di ceramica mentre le camere da letto in parquet a listellini di legno. Serramenti esterni sono in parte in pvc parte in legno, entrambe dotati di oscurante a rullo od ad ante.

Nelle corte sono presenti più fabbricati collegati tramite tettoie. Piano Terra : a fianco della casa di abitazione è situato un locale destinato a legnaia contiguo ad un più piccolo ripostiglio. I locali sono collegati tramite una tettoia, costituita da una struttura portante in pilastri di calcestruzzo ed una copertura lignea oltre ad un fabbricato in muratura costituito da locali ad uso deposito (ex stalla). Nella parte posteriore dello stesso è situata un'altra tettoia realizzata in struttura metallica. Due locali ad uso pollaio, realizzati con muraure miste di laterizio e blocchi di calcestruzzo, sono situati sul lato est a confine di proprietà. Nel retro è posizionato un locale destinato al ricovero degli animali costituito da struttura mista in calcestruzzo ed acciaio oltre ad una copertura lignea con un manto in lastre di fibrocemento contenente probabilmente amianto. Piano Primo: sopra la legnaia è posta un'ampia terrazza ad uso esclusivo dell' abitazione. Nel fabbricato in muratura è poi presente un ampio vano destinato a deposito accessibile da una scala esterna in acciaio. Una legnaia, posta nel sottotetto, è accessibile da scala in legno.

Il terreno posteriore , come quello a fianco dell' abitazione, sono destinati a corte di pertinenza dei fabbricati, attualmente incolti.

Immagini e planimetrie catastali in elaborato ALL 005

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 151 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Indipendenza 34, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: f.m. 7 n. 137; Est: f.m. 7 nn. 152, 160; Suf: f.m. 7 n. 161, 149; Ovest: f.m. 7 nn. 149, 359, 349

A.1 **terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 349 (catasto terreni), qualita/classe semin arborato 3, superficie 2220, reddito agrario 9,17 €, reddito dominicale 14,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: f.m. 7 n. 330; Est: f.m. 7 nn. 137, 151; Sud: f.m. 7 n. 149; Ovest: f.m. 7 n. 395

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dalla documentazione fornita dall' Agenzia delle Entrate di Udine non risulta che gli immobili oggetto del presente pignoramento siano locati a terzi.
Gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** .
Certificato di residenza ALL 001

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi relazione Not. V. Calderini allegata alla procedura

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**, stipulata il 04/12/2014 a firma di Not. A. Maestrello ai nn. 2832/2207 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Udine ai nn. 27753/3955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: € 1.650.000,00.

Importo capitale: € 825.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a f.m. 9 n. 151-349.

In data 07.09.2017 n. 2498 quietanza di conferma. In data 28.12.2018 n. 4433 annotazione di iscrizione surrogazione art. 120 quater D.Lgs. 385/1993

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2018 a firma di Not. F. Chiovari ai nn. 16671/8316 di

repertorio, iscritta il 05/06/2018 a Udine ai nn. 13599/1821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: € 322.500,00.

Importo capitale: €. 215.000,00.

Durata ipoteca: 19.

La formalità è riferita solamente a f.m. 9 n. 151-349

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/06/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Udine ai nn. 2441 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a Udine ai nn. 19417/14765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a f.m. 9 n. 151-349

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:

Vedi relazione Not. V. Calderini allegata alla procedura

Atti di provenienza in ALL 002

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 59526/15209 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Udine ai nn. 8318/5624

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 59526/15209 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Udine ai nn. 8318/5624

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 59526/15209 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Udine ai nn. 8318/5624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/06/2002 fino al 16/08/2010), con atto stipulato il 21/02/2003 a firma di Uff. Registro ai nn. 27/1631 di repertorio, trascritto il 03/05/2003 a Udine ai nn. 13160/9305.

Accettazione tacita di eredità con atto not. A. Maestrello dd. 04/12/2014 rep. 2832/2207

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/2010 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 14/12/2010 a firma di Uff. registro ai nn. 3302/9990 di repertorio, trascritto il 03/06/2011 a Udine ai nn. 14956/10339.

Accettazione tacita di eredità con atto not. C. Cavallo dd. 30.03.2011 rep. 59526/15209

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/2010 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 14/12/2010 a firma di Uff. registro ai nn. 3302/9990 di repertorio, trascritto il 03/06/2011 a Udine ai nn. 14956/10339.

Accettazione tacita di eredità con atto not. C. Cavallo dd. 30.03.2011 rep. 59526/15209

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di sanatoria e di accertamenti di ufficio eseguiti in data 18.06.2010 nonchè in esito a sopralluogo sono state rilevate molteplici difformità da provvedimenti rilasciati oltre a costruzioni abusive anche in assenza di collaudi e verifiche strutturali. Vedi verbale di accertamento dd. 04.06.2013.

Tutta la documentazione relativa ai provvedimenti edilizi è riporatta nell' ALL. 004

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimaneggiamento completo dl manto di copertura in coppi di edificio esistente, rilasciata il 11/05/1994 con il n. prot. 2092 Pratica A0094029 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. 006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Scala metallica esterna e cambio destinazione d'uso per allevamento quaglie, rilasciata il 21/07/2003 con il n. A/2003/8 prot. 3376 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 9 n. 151

Licenza costruzione lavori edili N. 001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/06/1959 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 06/09/1961 con il n. 139 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 9 n. 151

Nulla Osta per Esecuzione Opere Edili N. 002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione fabbricato rustico e costruzione di una tettoia a una concimaia, rilasciata il 14/02/1973 con il n. prot. 427 Pratica 580 di protocollo

Concessione Edilizia N. 003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un silos a cielo aperto, rilasciata il 14/09/1977 con il n. prot. 2358 Pratica n. 1026 di protocollo

Concessione Edilizia N. 004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una tettoia ad uso deposito attrezzi agricoli, rilasciata il 30/10/1992 con il n. prot. 3491 Pratica C0092048 di protocollo.

Immobile sottoposto ad accertamento di verifica con verbale del 04.06.2013 con la quale sono state riscontrate difformità rispetto al progetto principale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Piano Regolatore Comunale inserisce il mappale n. 151 in Zona omogenea "B2" residenziale - aree insediative storiche - per circa il 18% mentre la restante parte in Zona Agricola "E6.4" - zona agricola produttiva (circa 82%). Il mappale n. 349 ricade in Zona omogenea "B3" residenziale per circa il 14% mentre la restante parte in Zona agricola "E6.4" (86%)

Per maggiori dettagli consultare il documento ALL. 004 Certificato di destinazione urbanistica Comune di Coseano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Suddivisioni interni dei locali, modifiche puntuali. Considerata la dimensione del compendio risulta necessario per l'acquirente una verifica complessiva di corrispondenza all' autorizzato. (normativa di riferimento: normativa nazionale e regionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimenti edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e spese per oblazioni, bolli, ecc: €.10.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nel posizionamento scala abitazione, cantina interrata mancante negli elaborati, altre modifiche da verificare all' atto di specifico incarico (normativa di riferimento: normativa nazionale e regionale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica strutturale da parte di tecnico abilitato, rilievi, ecc.: €.15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Suddivisioni interne locali, terrazza al piano primo della casa difforme dal visionato, ecc. (normativa di riferimento: normativa nazionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione, oneri catastali, ecc.: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSEANO VIA DELL' INDIPENDENZA 34

ABITAZIONE ED ANNESSI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO A

abitazione ed annessi agricoli a COSEANO VIA DELL' INDIPENDENZA 34 per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di più corpi di fabbrica destinati ad abitazione del conduttore agricolo ed annessi destinati a deposito e originariamente all' allevamento di animali da cortile.

Il corpo di fabbrica principale è costituito da un immobile a tre piani fuori terra ed un piccolo vano interrato. Piano interrato: costituito da un vano uso cantina accessibile da scala interna, sistemato al grezzo. Piano terra: costituito da un locale ad uso cucina e due stanze. Il bagno è accessibile dall' esterno. Sul lato opposto del fabbricato sono situati un locale destinato a deposito ed un sottoportico. Piano primo: da scala interna si accede al piano costituito da tre locali destinati a camera da letto ed un servizio igienico. I locali sono comunicanti con un ampio terrazzo posto sopra la legnaia. Sul lato opposto è presente un vano destinato a deposito (ex granaio) accessibile dall' esterno con sola scala pioli. Piano Secondo: dalla zona notte, tramite scala interna si può accedere ad un ampio vano destinato a sottotetto, realizzato a grezzo. I locali abitabili sono riscaldati con stufa a legna mentre la caldaia, come dichiarato dell' esecutato, è destinata alla sola produzione di acqua calda sanitaria. I locali giorno sono pavimentati in piastrelle di ceramica mentre le camere da letto in parquet a listellini di legno. Serramenti esterni sono in parte in pvc parte in legno, entrambe dotati di oscurante a rullo od ad ante.

Nelle corte sono presenti più fabbricati collegati tramite tettoie. Piano Terra : a fianco della casa di abitazione è situato un locale destinato a legnaia contiguo ad un più piccolo ripostiglio. I locali sono collegati tramite una tettoia, costituita da una struttura portante in pilastri di calcestruzzo ed una copertura lignea oltre ad un fabbricato in muratura costituito da locali ad uso deposito (ex stalla). Nella parte posteriore dello stesso è situata un'altra tettoia realizzata in struttura metallica. Due locali ad uso pollaio, realizzati con mureture miste di laterizio e blocchi di calcestruzzo, sono situati sul lato est a confine di proprietà. Nel retro è posizionato un locale destinato al ricovero degli animali costituito da struttura mista in calcestruzzo ed acciaio oltre ad una copertura lignea con un manto in lastre di fibrocemento contenente probabilmente amianto. Piano Primo: sopra la legnaia è posta un'ampia terrazza ad uso esclusivo dell' abitazione. Nel fabbricato in muratura è poi presente un ampio vano destinato a deposito accessibile da una scala esterna in acciaio. Una legnaia, posta nel sottotetto, è accessibile da scala in legno.

Il terreno posteriore , come quello a fianco dell' abitazione, sono destinati a corte di pertinenza dei fabbricati, attualmente incolti.

Immagini e planimetrie catastali in elaborato ALL 005

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 151 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Indipendenza 34, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: f.m. 7 n. 137; Est: f.m. 7 nn. 152, 160; Suf: f.m. 7 n. 161, 149; Ovest: f.m. 7 nn. 149, 359, 349

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 349 (catasto terreni), qualità/classe semin arborato 3, superficie 2220, reddito agrario 9,17 €, reddito dominicale 14,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: f.m. 7 n. 330; Est: f.m. 7 nn. 137, 151; Sud: f.m. 7 n. 149; Ovest: f.m. 7 n. 395

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi documento ALL 006

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 244.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestazione di prestazione energetica	-600,00
Rimozione lastre di amianto e sostituzione	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 233.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 178.940,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il calcolo del valore di mercato è stato eseguito con il costo di riproduzione deprezzato in ALL 006

Per tanto 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 oblazioni 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.
8. Risultano necessari interventi di verifica, anche strutturale, in quanto, in alcuni casi, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto ed i provvedimenti edilizi rilasciati.

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	abitazione				
	ed annessi	0,00	0,00	233.400,00	178.940,00
	agricoli				
				233.400,00 €	178.940,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 26.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**152.440,00**

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: €.**38.110,00**

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: €.**-670,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**115.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **fabbricato rurale strumentale** a RIVE D'ARCANO S.P. n. 114 di "Coseanetto" per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La struttura principale è composta da un capannone realizzato in due blocchi: una parte prospiciente la strada destinata ad attrezzature di servizio; una parte retrostante destinata ad allevamento zootecnico. Nel compendio sono presenti tre tunnel per deposito insilati.

Capannone principale: la struttura è realizzata in fondazioni di calcestruzzo armato; struttura portante in profili di acciaio; muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo faccia vista; copertura costituita da orditura principale in legno lamellare e secondaria in travetti di legno; sottomanto di copertura in tavole di legno; manto di copertura in pannelli di lamiera. I pavimenti delle zone di servizio sono pavimentati in piastrelle; la parte destinata all'allevamento in battuto di cemento. Serramenti, ove presenti, in profili di alluminio e vetro.

- a. *Zona servizi:* in testa al capannone è stata realizzata una zona destinata a servizi, quali: ufficio con ingresso direttamente dall'esterno. Con accesso comune dal portone principale si sviluppano sul corridoio centrale i seguenti locali: spogliatoi, dotato di servizio igienico; una sala impianto con autoclave; locali di deposito ed a disposizione delle maestranze; un locale destinato a quadri elettrici; una sala per il latte ed un'ampio locale destinato alla mungitura. In un soppalco sono situati gli strumenti di gestione dell'impianto fotovoltaico posto in copertura;
- b. *Locale per allevamento zootecnico:* costituito da un'ampia navata con corridoio centrale su cui si affacciano due recinti per gli animali. Non vi è presenza di serramenti esterni.
- c. *Impianti tecnologici:* l'area non è fornita di allaccia alle pubbliche forniture. Per l'alimentazione elettrica ed illuminazione si è optato per un sistema fotovoltaico, che il titolare ha dichiarato di potenza pari a 6kW, funzionante in autoconsumo, con batterie di pari potenza. Non vi sono collegamenti alla rete del GSE. Per quanto riguarda l'impianto idrico, lo stesso proprietario ha dichiarato la presenza di due pozzi artesiani (principale e riserva) collegati ad un'autoclave posta in apposito locale. L'impianto non è collegato alla rete fognaria ma lo smaltimento dei reflui dei servizi avviene tramite vasca Imhoff.

Tunnel insilati: nella parte retrostante il capannone sono presenti tre tunnel in struttura metallica e tamponamento in teli cerati destinati al ricovero di foraggio e mangime per animali. A lato è presente una vasca per il letame realizzata in struttura di calcestruzzo armato.

L'area è completamente recintata lungo il perimetro esterno tranne che nella zona di ingresso dalla strada ove non vi è presenza di cancelli.

Documentazione fotografica e catastale in ALL. 011

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 232 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 7.206,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 114 di COSEANETTO, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: f.m. 21 n. 76, 61, 62; Est: f.m. 21 n. 69; Sud: strada; Ovest: f.m. 21 n. 72

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 804.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 603.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalla documentazione fornita dall' Agenzia delle Entrate di Udine non risulta che gli immobili oggetto del presente pignoramento siano locati a terzi.

Gli immobili risultano nella disponibilità della società esutata.

Certificato camerale ALL 007

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**, stipulata il 04/12/2014 a firma di Not. A. Maestrello ai nn. 2832/2207 di repertorio, iscritta il 31/12/2014 a Udine ai nn. 27753/3955, a favore di *** DATO OSCURATO ***

, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: € 1.650.000,00.

Importo capitale: €. 825.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a mappali f.m. 21 n. 70 e 71 di Rive d'Arcano.

In data 07.09.2017 n. 2498 quietanza di conferma. In data 28.12.2018 n. 4433 annotazione di iscrizione surrogazione art. 120 quater D.Lgs. 385/1993

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2018 a firma di Not. F. Chiovari ai nn. 16671/8316 di repertorio, iscritta il 05/06/2018 a Udine ai nn. 13599/1821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: € 322.500,00.

Importo capitale: €. 215.000,00.

Durata ipoteca: 19.

La formalità è riferita solamente a mappali f.m. 21 n. 232 di Rive d'Arcano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/06/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Udine ai nn. 2441 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a Udine ai nn. 19417/14765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a mappali f.m. 21 n. 232 di Rive d'Arcano

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:

Atti di provenienza in ALL. 008

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2013), con atto stipulato il 25/01/2013 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 61426/16446 di repertorio, trascritto il 30/01/2013 a Udine ai nn. 2281/1691.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 21 n. 70.

Le particella n. 70 e 71 sono state soppresse ed unite nella n. 232

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2013), con atto stipulato il 25/01/2013 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 61426/16446 di repertorio, trascritto il 30/01/2013 a Udine ai nn. 2282/1692.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 21 n. 71.

Le particella n. 70 e 71 sono state soppresse ed unite nella n. 232

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 10/12/2009).

Il titolo è riferito solamente a f.m. 21 n. 71.

Titoli anteriori al ventennio comunque antecedenti il 24/07/1957. Vedi relazione Not. V. Calderini agli atti della procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1992 fino al 25/01/2013), con atto stipulato il 15/05/1992 a firma di Not. I. Mareschi ai nn. 40410 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a Udine ai nn. 12786/9959.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 21 n. 71

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1992 fino al 25/01/2013), con atto stipulato il 15/05/1992 a firma di Not. I. Mareschi ai nn. 40410 di repertorio, trascritto il 26/05/1992 a Udine ai nn. 12786/9959.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 21 n. 71

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2009 fino al 25/01/2013), con atto stipulato il 10/12/2009 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 57818/13980 di repertorio, trascritto il 14/12/2009 a Udine ai nn. 37420/24765.

Il titolo è riferito solamente a f.m. 21 n. 71

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area in esame è stata sottoposta ad Piano Attuativo Comunale - PRPC-PAC - di iniziativa privata denominato "INSEDIAMENTO AGRICOLO ZOOTECNICO TAL PASCAT DI *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ". Il Piano è stato approvato dal Comune di Rive d'Arcano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 24.07.2013. In data 28.09.2016 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 è stata approvata la Variante n. 1 al PRPC-PAC di iniziativa privata dell'insediamento zootecnico " *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ".

Documentazione edilizia ed urbanistica in ALL 009

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di allevamento caprino con annesso stabilimento per la produzione e spaccio di prodotti aziendali, presentata il 31/12/2012 con il n. 9646 di protocollo, rilasciata il 24/07/2013 con il n. prot. 5840/13 Pratica PC/2012/25 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

PdC di variante n. PC/2016/14 dd. 23/02/2017 prot. 1259/17 La proprietà ha richiesto agibilità con nota trasmessa via SUAP n. 52929 prot. del Comune n. 2322 dd. 11.04.2017. L'agibilità non risulta rilasciata, come da nota del 10.08.2017, indirizzata al Direttore dei Lavori (documento in ALL 012 Lotto 6). Il diniego è motivato dalla mancanza di completamento della documentazione inviata ma soprattutto riguardo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che secondo il funzionario dell' Ufficio non erano state completate, in mancanza di dichiarazione del proprietario e del Direttore Lavori. Le stesse, comunque, dovevano essere completate prima della richiesta di agibilità e per tanto quest' ultima non doveva essere presentata.

Autorizzazione N. 002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione allo scarico sul suolo di acque reflue assimilate alle domestiche, presentata il 01/07/2013 con il n. prot.

5208 di protocollo, rilasciata il 18/07/2013 con il n. 01/2013 prot. 5634/13 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Attuativo Comunale , in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 in data 24.07.2013, l'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area in esame è stata sottoposta a Un Piano Attuativo Comunale - PRPC-PAC - di iniziativa privata denominato "INSEDIAMENTO AGRICOLO ZOOTECNICO *** DATO OSCURATO *** S.S. *** DATO OSCURATO *** AGRICOLA".

Per quanto attiene alle norme tecniche ed agli indici urbanistici gli stessi sono desumibili dall' ALL 012 Lotto 6.

In data 28.09.2016 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 è stata approvata la Variante n. 1 al PRPC-PAC di iniziativa privata dell'insediamento zootecnico " *** DATO OSCURATO *** AGRICOLA".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile ricade in Zona Omogenea E6.2 (ambiti di interesse zootecnico produttivo) soggetto a Piano Attuativo. In parte (circa il 19%) interessato da viabilità con limiti di inedificabilità

Per maggiori informazioni consultare l' ALL 010 Certificato di destinazione urbanistica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIVE D'ARCANO S.P. N. 114 DI "COSEANETTO"

FABBRICATO RURALE STRUMENTALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato rurale strumentale a RIVE D'ARCANO S.P. n. 114 di "Coseanetto" per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La struttura principale è composta da un capannone realizzato in due blocchi: una parte prospiciente la strada destinata ad attrezzature di servizio; una parte retrostante destinata ad allevamento zootecnico. Nel compendio sono presenti tre tunnel per deposito insilati.

Capannone principale: la struttura è realizzata in fondazioni di calcestruzzo armato; struttura portante in profili di acciaio; muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo faccia vista; copertura costituita da orditura principale in legno lamellare e secondaria in travetti di legno; sottomanto di copertura in tavole di legno; manto di copertura in pannelli di lamiera. I pavimenti delle zone di servizio sono pavimentati in piastrelle; la parte destinata all'

allevamento in battuto di cemento. Serramenti, ove presenti, in profili di alluminio e vetro.

- a. **Zona servizi:** in testa al capannone è stata realizzata una zona destinata a servizi, quali: ufficio con ingresso direttamente dall' esterno. Con accesso comune dal portone principale si sviluppano sul corridoio centrale i seguenti locali: spogliatoi, dotato di servizio igienico; una sala impianto con autoclave; locali di deposito ed a disposizione delle maestranze; un locale destinato a quadri elettrici; una sala per il latte ed un'ampio locale destinato alla mungitura. In un soppalco sono situati gli strumenti di gestione dell'impianto fotovoltaico posto in copertura;
- b. **Locale per allevamento zootecnico:** costituito da un'ampia navata con corridoio centrale su cui si affacciano due recinti per gli animali. Non vi è presenza di serramenti esterni.
- c. **Impianti tecnologici:** l'area non è fornita di allaccia alle pubbliche forniture. Per l'alimentazione elettrica ed illuminazione si è optato per un sistema fotovoltaico, che il titolare ha dichiarato di potenza pari a 6kW, funzionante in autoconsumo, con batterie di pari potenza. Non vi sono collegamenti alla rete del GSE. Per quanto riguarda l'impianto idrico, lo stesso proprietario ha dichiarato la presenza di due pozzi artesiani (principale e riserva) collegati ad un'autoclave posta in apposito locale. L'impianto non è collegato alla rete fognaria ma lo smaltimento dei reflui dei servizi avviene tramite vasca Imhoff.

Tunnel insilati: nella parte retrostante il capannone sono presenti tre tunnel in struttura metallica e tamponamento in teli cerati destinati al ricovero di foraggio e mangime per animali. A lato è presente una vasca per il letame realizzata in struttura di calcestruzzo armato.

L'area è completamente recintata lungo il perimetro esterno tranne che nella zona di ingresso dalla strada ove non vi è presenza di cancelli.

Documentazione fotografica e catastale in ALL. 011

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 232 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 7.206,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 114 di COSEANETTO, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: f.m. 21 n. 76, 61, 62; Est: f.m. 21 n. 69; Sud: strada; Ovest: f.m. 21 n. 72

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto fotovoltaico in copertura.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi documento allegato ALL 012

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

820.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
attestazione di prestazione energetica	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 819.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 819.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene, considerata la tipologia particolare dello stesso, è stata eseguita con il costo di riproduzione deprezzato.

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 fotorigrafia, 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 oblazioni 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro 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	fabbricato				
	rurale	0,00	0,00	819.000,00	819.000,00
	strumentale				
				819.000,00 €	819.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 804.000,00**

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: **€. 201.000,00**

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: **€. 603.000,00**

data 09/12/2025

il tecnico incaricato
Roberto Del Mondo

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