



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via Dante Alighieri,2

telefono: 0000000000

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento con cantina e posto auto. a AQUILEIA Locaòità San Zili 2/A, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale con cantina e posto auto, inserito nel complesso condominiale "Rosa dei Venti", sito nel Comune di Aquileia, località San Zili. Il fabbricato fa parte di un compendio condominiale articolato in più corpi di fabbrica, con aree comuni esterne e scantinato condominiale; l'unità è collocata in area decentrata rispetto al centro storico, in contesto prevalentemente residenziale con presenza di aree agricole, ma dotato di adeguata accessibilità e collegamenti. Il Comune dispone dei servizi di base (scuole dell'infanzia e primarie, uffici comunali, commercio di vicinato, servizi sanitari di primo livello, strutture sportive e trasporto pubblico) e riveste primaria importanza storica quale sito archeologico UNESCO; è inoltre in posizione strategica per la vicinanza a Grado (circa 10 km) e per il rapido collegamento alla Autostrada A4 (casello di Palmanova a circa 15 km).

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

- foglio 3 particella 479/14 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: Località San Zili n.1 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2006 Pratica n. UD0011197 in atti dal 18/01/2006 COSTITUZIONE (n. 178.1/2006)
Coerenze: Coerenze: Il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 479/1;479/4; strada 478/17; 479/15; 1442;1441. Il mappale n.479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 in Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq.2.977,00.
IDENTIFICAZIONE TAVOLARE : C.C. AQUILEIA PT 3156 c.t.1° - E.I. sub 4 su p.c.n. 479/14- con 34.51/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.) - con 102.91/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3190 cui sono pertinenti 2.30/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153
- foglio 3 particella 479/14 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, consistenza 23 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Località San Zili n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2006 Pratica n. UD0011197 in atti dal 18/01/2006 COSTITUZIONE (n. 178.1/2006)
Coerenze: Coerenze: Il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 479/1;479/4; strada 478/17; 479/15; 1442;1441. Il mappale n.479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 in Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq.2.977,00.
IDENTIFICAZIONE TAVOLARE - C.C. AQUILEIA PT 3156 c.t.3° - E.I. 28 su p.c.n. 479/14- con 7.27/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.), nonché 71,47/1000 dell'EI "18" PT 3164 e 21,68/1000 EI "1" PT 3190 di q.c.c.
- foglio 3 particella 479/14 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: Località San Zili n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2006 Pratica n. UD0011197 in atti dal 18/01/2006 COSTITUZIONE (n. 178.1/2006)
Coerenze: Coerenze: Il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc.

: 479/1;479/4; strada 478/17; 479/15; 1442;1441. Il mappale n.479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 in Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq.2.977,00.
IDENTIFICAZIONE TAVOLARE : C.C. AQUILEIA P.T.3156 c.t.2° - E.I. sub 14 su p.c.n. 479/14- con 2.12/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.) nonchè 6,32/1000 dell'E.I. 1 PT 3190 di q.c.c.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,50 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:	€. 64.165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.123,75
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, 19.02.2026, effettuato alla presenza di personale della Coveg, l'immobile risultava occupato dal debitore presente durante il sopralluogo .

Si evidenzia tuttavia che le condizioni riscontrate in loco — per le quali si rinvia ai paragrafi descrittivi che seguono — appaiono tali da rendere quantomeno complessa una stabile e ordinaria utilizzazione dell'unità a fini abitativi.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 3 dicembre 2025 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle formalità eseguito alla data del 29.11.2025.

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: **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 21/07/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. cron.2696/2025 di repertorio, intavolata il 29/07/2025 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli G.N. 2320/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale 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: **€. 700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.870,00**

Millesimi condominiali: **sub.: 4 34,51/1000-**

Ulteriori avvertenze: **sub.:14 2,12/1000 -**

sub.28. : 7,27/1000

L'immobile oggetto di perizia ricade in regime condominiale , la denominazione del condominio è "ROSA DEI VENTI" Via San Zili n.2.Il nominativo dell'amministratore condominiale in carica è : AMMINISTRAZIONI STABILI di Dora Dal Porto eC. sas -via Lung'Aussa n.15. Cervignano del Friuli (UD).

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.
- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;

- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- Si precisa che non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, volte all'accertamento dell'esistenza di eventuali servitù, pesi o altri gravami sui beni oggetto di stima, ad eccezione di quelli già riportati con indicazione degli estremi identificativi al punto [6] della presente relazione.
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.
- Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si precisa, altresì, che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini previsti dalla legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonchè - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non

sarà da tenere conto.

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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento (dal 12/11/2013), con atto stipulato il 02/12/2013 a firma di Tribunale di Udine G.N. cron.1220 rep.242/B di repertorio, intavolato il 09/12/2013 a Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. G.N. 2668/2013

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 Commercialità, che si allega, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aquileia in data Protocollo in uscita: protgen/2026/0000528 data 19.01.2026 di cui si riporta integralmente l'elenco delle autorizzazioni edilizie :

- la concessione edilizia n. 58/03, prot. 5588, rilasciata in data 07.10.2003;
- la variante alla concessione edilizia n. 58/03, prot. 953, rilasciata in data 20.01.2006 alla ditta
*** DATO OSCURATO ***
per la costruzione dei fabbricati residenziali A – B – C del P.R.P.C. “Residence Villa Raspa”, sulle p.c. 479/1 – 479/4 – 479/14, F.M. 3 del C.C. di Aquileia;
- la L.R. 23 febbraio 2007, n. 5, che abroga la L.R. 52/1991 ma fa salvi i procedimenti edilizi in corso alla data di entrata in vigore;
- la documentazione depositata ai sensi dell'art. 86 L.R. 52/1991 e s.m.i., allegata alla richiesta prot. 9512 del 20/07/2007, e precisamente:
- dichiarazione del Direttore dei Lavori di ultimazione dei lavori in data 03.02.2006;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori del 03.02.2006 relativa alla prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 425/1994;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori del 03.02.2006 sul superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989 e D.M. 236/1989);
- collaudo statico depositato in data 02.02.2006, n. 3064/03, presso la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Udine;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico (15.11.2005 – ditta *** DATO *** ;
- dichiarazione di conformità dell'isolamento termico (20.07.2007 – *** DATO ***);
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (30.11.2005 – ditta *** DATO OSCURATO *** ;
- ricevuta di avvenuto accatastamento prot. UD0011197 del 18/01/2006;
- autorizzazione allo scarico rilasciata dal Consorzio Depurazione Laguna in data 14.03.2006, prot. 258/A;

- il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Aquileia prot. n. 15661 del 22/11/2007;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: € 350,00

Non sono stati effettuati test di funzionamento degli impianti ma solo controlli del tipo visivo

BENI IN AQUILEIA LOCAÏTÀ SAN ZILI 2/A

APPARTAMENTO CON CANTINA E POSTO AUTO.

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina e posto auto. a AQUILEIA LocaÏtà San Zili 2/A, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale con cantina e posto auto, inserito nel complesso condominiale "Rosa dei Venti", sito nel Comune di Aquileia, località San Zili. Il fabbricato fa parte di un compendio condominiale articolato in più corpi di fabbrica, con aree comuni esterne e scantinato condominiale; l'unità è collocata in area decentrata rispetto al centro storico, in contesto prevalentemente residenziale con presenza di aree agricole, ma dotato di adeguata accessibilità e collegamenti. Il Comune dispone dei servizi di base (scuole dell'infanzia e primarie, uffici comunali, commercio di vicinato, servizi sanitari di primo livello, strutture sportive e trasporto pubblico) e riveste primaria importanza storica quale sito archeologico UNESCO; è inoltre in posizione strategica per la vicinanza a Grado (circa 10 km) e per il rapido collegamento alla Autostrada A4 (casello di Palmanova a circa 15 km).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Scantinato, ha un'altezza interna di

Variabile.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 479/14 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: Località San Zili n.1 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2006 Pratica n. UD0011197 in atti dal 18/01/2006 COSTITUZIONE (n. 178.1/2006)
Coerenze: Coerenze: Il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 479/1;479/4; strada 478/17; 479/15; 1442;1441. Il mappale n.479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 in Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq.2.977,00.
IDENTIFICAZIONE TAVOLARE : C.C. AQUILEIA PT 3156 c.t.1° - E.I. sub 4 su p.c.n. 479/14- con 34.51/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.) - con 102.91/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3190 cui sono pertinenti 2.30/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153
- foglio 3 particella 479/14 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, consistenza 23 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Località San Zili n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2006 Pratica n. UD0011197 in atti dal 18/01/2006 COSTITUZIONE (n. 178.1/2006)
Coerenze: Coerenze: Il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 479/1;479/4; strada 478/17; 479/15; 1442;1441. Il mappale n.479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 in Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq.2.977,00.
IDENTIFICAZIONE TAVOLARE - C.C. AQUILEIA PT 3156 c.t.3° - E.I. 28 su p.c.n. 479/14- con 7.27/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.), nonchè 71,47/1000 dell'E.I "18" PT 3164 e 21,68/1000 EI "1" PT 3190 di q.c.c.
- foglio 3 particella 479/14 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 13,32 Euro, indirizzo catastale: Località San Zili n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2006 Pratica n. UD0011197 in atti dal 18/01/2006 COSTITUZIONE (n. 178.1/2006)
Coerenze: Coerenze: Il mappale 479/14 confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 479/1;479/4; strada 478/17; 479/15; 1442;1441. Il mappale n.479/14 è iscritto al catasto terreni del foglio 3 in Comune di Aquileia ed è censito quale ente urbano di mq.2.977,00.
IDENTIFICAZIONE TAVOLARE : C.C. AQUILEIA P.T.3156 c.t.2° - E.I. sub 14 su p.c.n. 479/14- con 2.12/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 3153 (art. 1117 C.C.) nonchè 6,32/1000 dell'E.I. 1 PT 3190 di q.c.c.

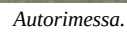
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



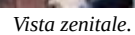
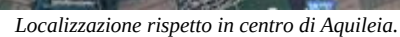
Vista prospetto principale.



Vista prospetto sul retro.



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



scarso 

quale compensazione del rischio tecnico e della minore commerciabilità.



Appartamento zona giorno.



Bagno.



Stanza.



Stanza.



Autorimessa.



Cantina.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	68,00	x	100 %	=	68,00
Autorimessa piano scantinato	25,00	x	50 %	=	12,50

Cantina al piano scantinato	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	101,00				82,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato residenziale del Comune di Aquileia, con particolare riferimento alle zone periferiche e non direttamente interessate dai principali poli di attrazione storico-turistica, presenta caratteristiche di moderata staticità, con una domanda abitativa prevalentemente locale e un'offerta costituita in larga parte da appartamenti inseriti in edifici condominiali di piccola o media dimensione. Il livello manutentivo medio risulta generalmente ordinario, con frequente necessità di interventi di aggiornamento impiantistico ed energetico, elementi che incidono in modo significativo sulla commerciabilità e sulla formazione del prezzo. Le compravendite non sono particolarmente frequenti e si caratterizzano per tempi di assorbimento medio-lunghi, con margini di trattativa rilevanti. Il segmento periferico del mercato beneficia in modo indiretto dell'attrattività turistico-culturale del centro storico e della prossimità immediata al litorale di Grado; di conseguenza, la domanda è orientata principalmente a prima casa, con limitato interesse da parte di investitori o acquirenti per uso stagionale. Ne deriva una limitata tensione della domanda, che si riflette in valori unitari più contenuti rispetto alle zone centrali o di maggior pregio. Riferimenti di valore OMI – Agenzia delle Entrate (abitazioni civili, stato conservativo normale): € 850 – 1.200 /mq- € 680/1000/mq

Borsino Immobiliare (appartamenti eterogenei, spesso da aggiornare, in contesti non centrali): € 750 – 1.050 /m²

Alla luce delle condizioni sopra descritte, il mercato residenziale periferico di Aquileia evidenzia una commerciabilità medio-bassa, fortemente dipendente dallo stato manutentivo dell'immobile, dall'epoca costruttiva, dalla presenza di pertinenze e dall'efficienza energetica. Le prospettive di rivalutazione nel medio periodo risultano contenute, con valori sostanzialmente stabili e un andamento coerente con la domanda locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,50 x 850,00 = **70.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali

esprese per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il 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	Appartamento con cantina e posto auto.	82,50	0,00	70.125,00	70.125,00
				70.125,00 €	70.125,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento a causa dello stato in cui versa l'immobile, ingombro da materiale di diversa natura.	-8% -5.610,00
	5.610,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà dell'esecutato e trattandosi di un unico lotto, ovvero di unico immobile ad uso di residenza con autorimessa e cantina di pertinenza, non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.165,00**

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: **€. 16.041,25**

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:

€. 48.123,75

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Alessandra Martini