



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Valter Marcon

CF: MRCVTR61B11L195M

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DEL DIN 9

telefono: 003904332179

fax: 04332179

email: valter.marcon@libero.it

PEC: valter.marcon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LIGNANO SABBIA D'ORO Via Delle Arti 3, frazione Lignano Riviera, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 966 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 772,10 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Arti, 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per rappresentazione grafica
Coerenze: a nord viale delle Arti, ad est mappale 452, a sud mapp. 1127

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.750,90
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.750,90
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Trattasi di abitazione di villeggiatura. Alla data del sopralluogo la medesima era "chiusa".

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 21/10/1982 a firma di not. Bevilaqua di Pordenone ai nn. 58480 di repertorio, trascritta il 23/11/1982 a Udine ai nn. 24091-19548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto costituzione servitù di passaggio.

Servitù di transito nella forma più lata sulla striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3 corrente lungo e entro il lato est del mappale 966 del F. 59 (scoperto di pertinenza dell'abitazione).

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 **giudiziale**, stipulata il 01/03/2019 a firma di Tribunale di Modena ai nn. 635 di repertorio, iscritta il 11/04/2019 a Udine ai nn. 10012-1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 390.000,00.

Importo capitale: 328.313,52.

La presente formalità è in estensione a quella iscritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 28.03.2019 ai n.ri 7080-1043.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/02/2019 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 1326 di repertorio, iscritta il 22/04/2020 a Udine ai nn. 8506-1219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 13.000,00.

Importo capitale: 11.017,32

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/07/2019 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2229 di repertorio, iscritta il 06/05/2020 a Udine ai nn. 9005-1320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 204.853,56.

Importo capitale: 157.621,62

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/07/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 4131-2020 di repertorio, iscritta il 30/07/2020 a Udine ai nn. 15857-2309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 254.323,30.

La presente ipoteca viene iscritta in estensione rispetto all'ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria di Vicenza in data 28.07.2020.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/11/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6861-2020 di repertorio, iscritta il 12/01/2021 a Udine ai nn. 538-67, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 10.037,21.

La presente ipoteca viene iscritta in estensione rispetto a quella iscritta presso la Conservatoria di Vicenza ai n.ri 24970-3791 in data 24.12.2020.

ipoteca **legale**, stipulata il 18/08/2023 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede sa Roma ai nn. 4148-12423 di repertorio, iscritta il 21/08/2023 a Udine ai nn. 21217-2609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 57.187,08.

Importo capitale: 28.593,54.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 unità pignorata.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 1357-2024 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a Udine ai nn. 12704-9921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 18/01/2019 a firma di Colasanto Michele ai nn. 171207/41867 di repertorio, trascritta il 21/01/2019 a Udine ai nn. 1778-1340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da preliminare di compravendita.

Si precisa che la signora Bertoldi Reginella ha promesso di acquistare l'immobile oggetto di stima per sè o persona o ente che si riserva di nominare entro il termine del contratto di vendita definitivo fissato il 31.12.2020, termine prorogabile sull' accordo scritto delle parti.

oneri reali, stipulata il 05/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 88-2022 di repertorio, trascritta il 17/01/2022 a Udine ai nn. 857-684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale.

La signora Bertoldi Reginella ha proposto domanda giudiziale avanti al Tribunale di Vicenza affinché sia accertato e dichiarato l'inadempimento dei signori Roberto e Filippo Sgaggero dell' obbligazione avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell' immobile pignorato in esecuzione di quanto previsto dal contratto preliminare del 18.1.2029 trascritto presso la Conservatoria di Udine il 21.1.2019 al n. 1778-1340 richiedendo conseguentemente l'emissione di Sentenza, che ai sensi dell' art 2932 C.C. produca gli effetti del contratto definitivo non concluso e trasferisca alla signora Bertoli la piena proprietà dell'immobile in parola condizionando l'effetto traslativo al pagamento del saldo del prezzo pari ad euro 225.000,00 entro il termine successivo al passaggio in giudicato della Sentenza che sarà ritenuto congruo dal Giudice, con previsione altresì dell' ordine al Conservatore dei RR.IMM. di trascrivere l'emananda Sentenza.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Non trattasi di unità condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

Provenienza: compravendita 27.05.1995 rep. 130909 not. Alberto Memazzi di Udine, trascritto a Udine il 13.06.1995 ai n.ri. 12392-8986.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

Provenienza: compravendita 27.05.1995 rep. 130909 not. Alberto Memazzi di Udine, trascritto a Udine il 13.06.1995 ai n.ri. 12392-8986.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta esecuzione opere edili N. **3566**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 31/10/1973, agibilità del 19/08/1974 con il n. 2777 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **C/1380**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di suddivisione fabbricato in 4 unità abitative, rilasciata il 28/04/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i. art. 51 comma 4 bis)

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di riduzione a conformità: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. Eventuali adeguamenti se necessari saranno a cura della parte acquirente.

BENI IN LIGNANO SABBIADORO VIA DELLE ARTI 3, FRAZIONE LIGNANO
RIVIERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIGNANO SABBIADORO Via Delle Arti 3, frazione Lignano Riviera, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 966 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 772,10 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Arti,3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per rappresentazione grafica
- Coerenze: a nord viale delle Arti, ad est mappale 452, a sud mapp.1127

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 20
aeroporto distante km. 65
ferrovia distante Km. 25
tangenziale distante Km. 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi della porzione a nord-est del maggior fabbricato suddiviso in quattro unità immobiliari abitative con sviluppo da terra a cielo, ubicato in viale Delle Arti, 3 dell'abitato di Lignano Riviera in zona prettamente residenziale a discreta vicinanza alla spiaggia (circa 800 ml. - ufficio spiaggia n.4). L'edificio originariamente costituito da due unità abitative, è stato successivamente frazionato in quattro unità abitative autonome, tutte dotate di scoperto di pertinenza. Nella fattispecie lo scoperto dell'unità in parola, per tutta la sua estensione a confine con il mappale 452 (lato est), risulta gravato di una servitù carraia della larghezza di ml. 3 a favore della retrostante unità abitativa retrostante di cui al mappale 1127. il fabbricato di epoca cinquantennale è rappresentato da un edificato sobrio, con un focus dedicato alla "pulizia delle linee", in sintonia comunque con quelli che erano i dettami costruttivi degli edifici civili in ambito di villeggiatura agli inizi degli anni settanta del secolo scorso. Presenta una struttura costituita da mattoni senza coibentazione, solaio di piano e di copertura in latero-cemento, manto in tegole, intonaci esterni al civile integgiati, scala interna a due rampe in c.a rivestita in legno, intonaci interni al civile tinteggiati, serramenti di finestre in legno con vetri semplici, avvolgibili in plastica, pavimenti zona giorno e zona notte in piastrelle, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento a gasolio (non a norma e non funzionante) con radiatori metallici. Climatizzazione solo per il primo piano con unico "split".

Consistenza: il lotto presenta una superficie di mq. 260 e risulta recintato sui vari i fronti da siepi di lauro. Sullo scoperto interamente dedicato a giardino (verde) insistono alcuni pini marittimi che provvedono ad ombreggiare l'abitazione. L'abitazione al piano terra risulta costituita dall'ingresso dal portico, pranzo-soggiorno, cuccinotto e bagno. Piccola centrale termica con accesso dall'esterno. Al primo piano trovano posto il disimpegno, due camere, lo studio o camera singola, il bagno e il balcone sul fronte. Nello spigolo nord-ovest del giardino insiste una piccola "casetta" in legno degli attrezzi.

Condizioni di conservazione: l'abitazione sia internamente che esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione a fronte del recente intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato il rifacimento delle pavimentazioni interne e del portico esterno, nonché dei bagni e del rivestimento del cucinotto. Nota stonata la caldaia a gasolio non funzionante risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e la carente manutenzione ordinaria del verde.

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
Zona giorno e zona notte	94,00	x	100 %	=	94,00
Balcone	8,00	x	50 %	=	4,00
Scoperto	220,00	x	5 %	=	11,00
Totale:	322,00				109,00

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: 08/01/2018

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Brugnera Immobiliare di Latisana

Descrizione: Perizia di Stima

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 05/01/2022

Fonte di informazione: Domanda Giudiziale Avanti il Tribunale di Vicenza - Perfezionamento preliminare

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonti di comparazione prese in esame ai fini della determinazione del valore di mercato dell' unità pignorata, sono la perizia di stima dell' Agenzia Immobiliare Brugnera di Latisana che ha valutato l'abitazione in parola ancorchè alcuni anni orsono, €. 235.000,00 (con uno stato conservativo però migliore rispetto a quello attuale) e la causa instaurata presso il Tribunale di Vicenza nella cui domanda giudiziale d.d. 5.1.2022 per il perfezionamento del preliminare di compravendita d.d. 18.01.2019, si rileva che il prezzo a saldo da corrispondere per l' abitazione in parola è pari a €. 225.000,00. A fronte di quanto sopra si ritiene di mediare i valori ad €. 230.000,00 che in relazione alla superficie commerciale di mq. 109 determina un valore al mq. pari ad €. 2.110,10, in analogia anche ai valori medi espressi dal Borsino Immobiliare sulla piazza di Lignano Riviera per fabbricati consimili di pari vetustà (ultra cinquantennale).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 2.110,10 = 230.000,90

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del 25% per assenza garanzia vizi	-57.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 172.500,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 172.500,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	109,00	0,00	172.500,90	172.500,90
				172.500,90 €	172.500,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 171.750,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € 0,00

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 € 171.750,90

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/06/2025

il tecnico incaricato
Valter Marcon

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