TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

179/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

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@studiotecnicovma.it
PEC: valter.marcon@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Francesco Baracca 42, frazione Medeuzza, della superficie commerciale di **127,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano (T-1), ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 348-405 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 mq, rendita 216,37 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Baracca, piano: (T-1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultima variazione del 9.11.2015
  Coerenze: a nord mapp. 346-404; ad est mapp. 404; a sud mapp. 319 tutti del F.18
  NCT: F.18 mapp. 348 mq. 200; F.18 mapp. 405 mq. 100.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**127,60 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.958,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.958,00**
Data di conclusione della relazione:	**13/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'alloggio pignorato, più che da ritenersi occupato dal debitore è da ritenersi a sua disposizione a fronte dell' assenza delle condizioni minime igienico sanitarie per garantire una decorosa abitabilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

Covest S.r.l. - www.tribunale.udine.it

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 04/08/2021 a firma di notaio Nicolò Lovaria ai nn. 1883/1582 di repertorio, iscritta il 31/08/2021 a Udine ai nn. 23942/3470, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 110.000,00.
Importo capitale: 55.000,00.
Durata ipoteca: 26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/07/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2658 di repertorio, trascritta il 26/08/2025 a Udine ai nn. 23055/17469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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**

Ulteriori avvertenze:
L' unità pignorata non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio della regolarità delle trascrizioni risulta rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/08/2021), con atto stipulato il 04/08/2021 a firma di notaio Nicolò Lovaria di Udine ai nn. 1882/1581 di repertorio, trascritto il 31/08/2021 a Udine ai nn. 23925/17911

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà (fino al 20/03/2006).
Usufrutto generale vitalio a favore di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di Donazione (fino al 20/03/2006).
Usufrutto generale vitalio a favore di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2006 fino al 04/08/2021), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di not. Paolo Alberto Amodiio di Udineo ai nn. 185379/39420 di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a Udine ai nn. 9309/5897.
Acquistato la quota di 1/2 dalla signora *** DATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa, rilasciata il 11/10/1961, agibilità del 02/01/1964 con il n. 75 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 137**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica accesso e recinzioni interne, rilasciata il 26/09/1994 con il n. 9040 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 95/042**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di uno sporto di linda a protezione delle scale esterne, rilasciata il 07/03/1995 con il n. 951 di protocollo

Autorizzazion Edilizia **N. A96/394**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di instllazione veranda a chiusura tetteoia esistente, presentata il 12/07/1996, rilasciata il 07/08/1996 con il n. 8081 di protocollo

Comunicazione **N. 96/565**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori tinteggiatura esterna, presentata il 22/10/1996, rilasciata il 11/12/1996 con il n. 3660 Uff. Tec. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esecuzione scala esterna, sottoscala, ballatoio e veranda di accesso al primo piano in assenza di provvedimento edilizio; Ripostiglio d'angolo retrostante al piano terra in assenza di provvedimento edilizio; Accessorio in muratura retrostante al piano terra tra ripostiglio e confine in assenza di pprovvedimento edilizio; Tettoia antistante il suddetto accessorio in struttura metallica eseguita in difformità all' Autorizzazione edilizia A96/394. La regolarizzazione dei

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

citati abusi è subordinata ad una verifica di vulnerabilità sismica da parte di un tecnico laureato (ingegnere od architetto). Detta verifica assai complicata ed onerosa, impone un rilievo propedeutico, prove sui materiali, indagini in situ, prove di carico, interpretazione prove e rilievo LC2. A seguire verifica sismica di tutte le strutture esistenti, che se non rispondenti alla normativa sismica attuale (apparentemente verosimile) si rileva la necessità di un adeguamento strutturale dei vari manufatti sulla scorta di un progetto strutturale con deposito in sanatoria ai Servizi Tecnici di Udine. Solo a seguito di detta procedura si potrà ottenere il collaudo statico e dare corso alla pratica di sanatoria edilizia in Comune. (normativa di riferimento: L.R. 16/2009 e smi sanatoria strutturale; L.R. 19/2009 e smi sanatoria edilizia.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione dei calcoli statici in sanatoria presso i Servizi Tecnici di Udine; Presentazione della pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di San Giovanni al Natisone.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica vulnerabilità sismica con deposito calcoli in sanatoria: €.6.000,00
- progetto sanatoria edilizia: €.2.000,00
- collaudo statico con prove materiali e caratterizzazione strutture: €.2.000,00
- eventuali opere di adeguamento statico manufatti e ripristino tracce e brecce aperte nel bagno, in capo ad un impresa: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Eventuale sanatoria strutturale 180 giorni; eventuale sanatoria edilizia 90 giorni.
L'ulteriore riduzione sul valore di mercato prevista dalla procedura del 25% a "garanzia dell' assenza dei vizi" evidenti in questo caso, dovrebbe comunque garantire all' eventuale acquirente, adeguato margine per eventuali maggiori costi ripetto a quelli sopra previsti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di rappresentazione nella mappa NCT del corpo avanzato (bagni) e dell'intero perimetro del corpo accessorio indicato solo parzialmente. Mancanza di rappresentazione nella planimetria NCEU della veranda in corripondenza dell' ingresso in primo piano, del sottoscala chiuso e del corpo accessorio. (normativa di riferimento: R.D.L. R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (convertito in Legge 1249/1939): Istituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU).)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Udine, Ufficio Territorio della denuncia di cambiamento NCT (Pregeo) e della denuncia di variazione NCEU (DoCFa).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Denuncia NCT Pregeo e Denuncia NCEU Docfa: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

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 degli impianti e pertanto non si può garantire la perfetta efficienza e regolare funzionamento dei medesimi. Eventuali adeguamenti se necessari saranno a carico della parte acquirente.

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA FRANCESCO BARACCA 42, FRAZIONE MEDEUZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Francesco Baracca 42, frazione Medeuzza, della superficie commerciale di **127,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano (T-1), ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 348-405 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 mq, rendita 216,37 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Baracca, piano: (T-1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultima variazione del 9.11.2015
  Coerenze: a nord mapp. 346-404; ad est mapp. 404; a sud mapp. 319 tutti del F.18
  NCT: F.18 mapp. 348 mq. 200; F.18 mapp. 405 mq. 100.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 16	buono
ferrovia distante Km. 3	buono
aeroporto distante Km. 23	buono
porto distante Km. 50	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media

Covego S.r.l. - www.agenziaentrate.it

livello di piano:
stato di manutenzione: pessimo
luminosità: nella media
qualità degli impianti: pessimo
qualità dei servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell' alloggio in primo piano con attinenza coperta e scoperta al piano terra, facente parte di un datato e semplice fabbricato di categoria economica, senza alcun elemento architettonico degno di nota, costituiro da due unità abitative ubicato nella frazione di Medeuzza in via Francesco Baracca, 42, ultimato nella prima metà degli anni sessanta del secolo scorso, collocato in un ambito a prevalente destinazione residenziale il cui tessuto edilizio dominante è rappresentato da abitazioni uni e bifamiliari.

Le caratteristiche del fabbricato principale consuete per l'epoca di costruzione si possono così riassumere: murature in mattoni prive di qualsiasi coibentazione; solaio di piano e copertura a falde inclinate in latero-cemento e nuovo sporto antistante in legno; manto di copertura in tegole curve; lattonieria in lamiera; intonaci al civile tinteggiati; scale esterne in c.a a due rampe rivestite. Per quanto riguarda invece le finiture interne, ancorchè ascrivilibi all' epoca di costruzione dell' edificio, risultano completamente danneggiate e manomesse, tanto che la maggior parte delle stanze è sprovvista dei rivestimenti a pavimento (stato grezzo) con l'unico bagno in piano amezzato che è stato completamente daneggiato a seguito di un intervento di ricerca perdite idriche (mai concluso), con tracce a pavimento e brecce sulla muratura portante ancora aperte che ne impediscono l'utilizzo. *(Per un tanto si rimanda anche alla relazione d.d. 01.04.2026 dello scrivente, ordinata in merito G.E, depositata agli atti della procedura.*). I serramenti sono in legno con vetri semplici con doppio serramento esterno in alluminio, dotati di avvolgibili. L'unità in pessime condizioni igienico sanitarie è priva di un arredo ordinario e la cucina dispone di fornelli precari di dubbia sicurezza. Gli accessori esterni su unico piano fuori terra di vecchia datazione ancorchè abusivi, hanno caratteristiche costruttive semplici sia per la struttura che per le finiture, elementari le forme.

La consistenza risulta costituita dalla cucina, dal soggiorno, da due camere, dal corridoio centrale con bagno nel piano amezzato. Completa la consistenza il ripostiglio d'angolo, l'annesso accessorio, parte in muratura e parte metallico nonche il cortile esterno nei quali cortile compreso, sono depositati una montagna di rifiuti di vario genere.

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità a fronte della vetustà ed al grado di finitura si presenta in sufficienti condizione di conservazione, mentre l'unità oggetto di stima a (alloggio ed accessori) si presenta in pessime condizioni di conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[197,57 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 51277-2019-UD-APE-DEF registrata in data 19/07/2019

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
Alloggio primo piano	104,00	x	100 %	=	104,00
Accessorio esterno in muratura	22,00	x	20 %	=	4,40

Covego S.r.l. - www.covegoaste.it

Accessorio metallico	18,00	x	20 %	=	3,60
Cortile	156,00	x	10 %	=	15,60
Totale:	**300,00**				**127,60**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2021

Fonte di informazione: titolo di provenienza 4.8.2021 rep.1882/1581 not. Nicolò Lovaria di Udine

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Anno 2025 - Semestre 2

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: zona periferica nord

Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fontti prese in esame per la comparazione sono:

- il titolo di provenieza dell'unità pignorata 4.8.2021 rep. 1882 not. Nicolò Lovaria che riporta il prezzo di acquisto dell'unità pignorata in euro 55.000,00 ritenuto ancora coerente per una comparazione, pari ad €/mq.431,00;

- il Borsino dell' OMI, che evidenzia un prezzo di S.E.L. compreso tra euro 650 e 920 al mq. Tenuto conto dello stato di conservazione "pessimo" dell' unità in parola, quindi inferiore allo stato "normale" espresso dal borsino, si ritiene di assumere a comparazione il prezzo minimo espresso dal borsino, ulteriormente ridotto per lo stato e grado evidenziato, del circa il 20%, pari a quindi a un valore unitario di €./mq. 520,00.

Ai fini della determinazione del valore unitario da applicare alla superficie equivalente lorda, si ritiene di assumere la media dei valori delle suddettte comparazione pari ad €/mq.475,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,60	x	475,00	=	**60.610,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**

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

Riduzione del 25% per assenza garanzia vizi:	-15.152,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.458,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.458,00**

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	127,60	0,00	45.458,00	45.458,00
				45.458,00 €	**45.458,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità pignorata viene posta in vendita per la quota intera in capo all' esecutato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.958,00**

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 **€. 21.958,00**

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

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Valter Marcon

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