



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Luca Nassivera

CF:NSSLCU64P18L483H

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4

telefono: 0039043345143

email: info@studionassivera.it

PEC: luca.nassivera@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TORVISCOSA Via Roma 3 int. 5, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento bicamere termoa autonomo facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Roma" corrente in Latisana lungo Via Roma al civico n° 5/1 e composto dalle palazzine denominate "Alfa", "Beta", "Gamma" e "Delta", oltre allo scoperto.

Il complesso citato è ubicato nel centro del comune, in prossimità di tutti i principali servizi offerti dallo stesso.

Gli edifici che costituiscono il complesso condominiale (ovvero quelli contraddistinti dalle particelle 35, 36, 37 e 38 del foglio 18 delle mappe del Catasto Terreni di Torviscosa) sono stati costruiti probabilmente nell'arco temporale 1938 – 1944 per venire incontro alle esigenze abitative connesse alla presenza in loco di un importante stabilimento industriale per la produzione della cellulosa e contengono al loro interno numerose abitazioni, cinque unità immobiliari aventi destinazione a negozio, una a bar ed una a magazzino.

L'accessibilità al condominio avviene sia da Via Roma che da Via Isonzo, quanto da Via Tagliamento considerato che i fabbricati condominiali sono prospicienti a detta viabilità

L'appartamento che forma oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato al primo piano della palazzina "Delta", è raggiungibile per mezzo di vano scale condominiale ed è composto da ingresso – angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 35 (bene comune non censibile: corte, portici, androni, vani scala e disimpegni esterni comuni a tutti i subalterni), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, ha un'altezza interna di 275/282 cm. Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **38** sub. **21** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n° 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A partire da Nord ed in senso orario con gli immobili distinti con la particella 38 subalterno 22 e subalterno 35 e con vuoto sull'immobile distinto con la particella 38 subalterno 35; particelle del foglio 18 delle mappe del C.T. di Torviscosa, salvo se altre.

Superficie catastale totale 76 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte 76 mq
Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 62 Particella 228 - Ente Urbano di Are 22.60

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 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:	€. 35.196,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I proprietari sono stati residenti presso l'unità immobiliare dal 27/08/2011 al 29/03/2018; dal 29/03/2018 [REDACTED] è iscritto all'AIRE per emigrazione a Payerne (CHE) e [REDACTED] è stata cancellata per emigrazione, sempre a Payerne (CHE), come attestato dai certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Torviscosa, allegati.

I suddetti da molto tempo non abitano l'appartamento al quale è stato possibile accedere previa richiesta al Custode di attivarsi per l'accesso forzoso.

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine, e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti di locazione o comodato, registrati e riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi, come da nota allegata.

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:

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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 31/05/2011 a firma di Notaio Antonio Frattasio ai nn. 129550/37039 di repertorio, iscritta il 27/06/2011 a Udine ai nn. 17079/2926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 15/07/2025 a firma di Tribunale di Udine - UNEP ai nn. 2856 di repertorio, trascritto il 14/08/2025 a Udine ai nn. 22520/17039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di 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: €. 660,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.633,10

Millesimi condominiali: 22

Ulteriori avvertenze:

Unità immobiliare facente parte del condominio "Roma" corrente in Torviscosa, Via Roma n° 5/1. Informazioni fornite dall'amministratore condominiale pro tempore "Grado 2000 S.r.l.", Via Giusti n° 7, 34073 Grado (tel. 0431 782029 - mail info@grado2000srl.it).

In relazione a quanto disposto dall'art. 63 dis. att. civ. ("*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*"), si precisa che detti contributi, allo stato attuale, ammontano a circa € 1.370,00.

---oooOooo---

Quanto ad altre informazioni di carattere generale per l'acquirente, si precisa infine che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- le superfici commerciali (S.E.L.) del fabbricato sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; 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 più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;

- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non ha effettuato verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- 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 statiche ;
- 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;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- 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 la loro funzione ha come unico scopo quello 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 soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato 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 stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse di previdenza ecc.;
- 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 venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto stimatore entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;
- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "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 considerare come esaustivo;
- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;
- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di Notaio Antonio Frattasio ai nn. 129549/37038 di repertorio, trascritto il 27/06/2011 a Udine ai nn. 17078/11847

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di Notaio Antonio Frattasio ai nn. 129549/37038 di repertorio, trascritto il 27/06/2011 a Udine ai nn. 17078/11847

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1984 fino al 23/06/2005), con atto stipulato il 07/06/1984 a firma di Notaio Giancarlo Suitner ai nn. 23529/6267 di repertorio, trascritto il 26/06/1984 a Udine ai nn. 13821/11473

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038

Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20, in forza di denuncia di successione (dal 23/06/2005 fino al 31/05/2011), registrato il 28/04/2006 a Cervignano del Friuli ai nn. 38/245, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26702/17434.

Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Antonio Frattasio del 31/05/2011, n° 129549/37038 Rep., trascritto a Udine il 27/06/2011 ai nn° 17077/11846

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato attestato di commerciabilità rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Torviscosa in data 01/04/2026, n° 2718 Prot.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 571/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione serramenti esterni, presentata il 09/06/1988 con il n. 3022 di protocollo, rilasciata il 24/03/2026 con il n. 571 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. D000 060**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione delle reti di distribuzione del gas metano a servizio di tutti gli alloggi delle palazzine Beta - Gamma - Delta, presentata il 14/11/2000 con il n. 7241 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. D000 061**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di un impianto termico da centralizzato ad impianti gas autonomi (palazzine Beta - Gamma - Delta), presentata il 22/11/2000 con il n. 7481 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. D000 061D**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 28/12/2000 con il n. 8222 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTO TB: Sistemi edilizi residenziali nel capoluogo e a Malisana. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6 e 54 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Il fabbricato che contiene al suo interno l'unità pignorata è un antico fabbricato edificato nel centro del Comune della bassa friulana in tempi remoti tant'è che è presente nelle mappa catastali di impianto e quindi la sua costruzione originaria è precedente al 1 settembre 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale non è presente il titolo abilitativo originario, quindi per la determinazione dello stato legittimo dell'appartamento oggetto di valutazione, si dovrà far riferimento a quanto statuito dall'art. 40 ter della L.r. 19/2009 ("1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili copia o gli estremi. 2. La presente legge riconosce e valorizza le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie. Le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati costituiscono, nei casi previsti dalla presente legge, accertamento dei fatti oggetto delle medesime, fatti salvi gli esiti delle verifiche svolte, anche con modalità a campione, da parte delle amministrazioni competenti. 2 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile, esterne alle stesse unità immobiliari. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso").

Premesso un tanto e considerato che:

- non esiste il titolo abilitativo che ha previsto o legittimato la costruzione;
- non sono stati reperiti titoli abilitativi successivi (in realtà agli atti vi è una DIA che rappresenta graficamente l'appartamento, ma trattandosi di pratica edilizia che ha riguardato l'impianto di riscaldamento, non dovrebbe essere atta a legittimare altri aspetti);
- non è dato sapere se il fabbricato sia stato realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, ovvero anteriormente all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n° 1150;

tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che lo stato legittimo dell'appartamento in questione sia rappresentato dalla planimetria catastale d'impianto, che presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto, così come meglio descritto di seguito con riferimento al giudizio di conformità catastale.

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la regolarizzazione delle difformità riscontrate potrà avvenire mediante la presentazione di una Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera asseverata ai sensi dell'art. 16 bis, comma 1, lett. a) e art. 51 comma 4bis della L.r. 19/2009 e con il pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria, della somma di € 258,00. Si fa presente che alla predetta pratica edilizia in sanatoria dovrebbe seguire la comunicazione di fine lavori e la conseguente richiesta di agibilità. A tal proposito si segnala che a corredo di quest'ultima si dovranno produrre, tra gli altri, i seguenti documenti: le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, la prova dell'avvenuto accatastamento ed una asseverazione statica (qualora ricorrano i presupposti stabiliti

dall'art. 77 della L.r. 2/2024). Trattasi di adempimenti per i quali si dovranno sostenere dei costi, che non sono indicati nella presente consulenza estimativa – fatta esclusione per quelli della variazione catastale – in quanto difficili da determinare a priori, in particolare per quanto riguarda l'asseverazione statica che potrebbe essere redatta per più unità immobiliari, con la suddivisione del relativo costo.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.1.742,00
- sanzione pecuniaria: €.258,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale agli atti, che tra l'altro è la planimetria catastale di impianto, datata 5 giugno 1944, non è conforme allo stato di fatto.

Le difformità riscontrate in sopralluogo sono le seguenti:

- modifica delle forometrie esterne (in corrispondenza del lato Sud, quello che prospiciente il corridoio condominiale, è presente unicamente la porta di accesso – ubicata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato graficamente – e non c'è la finestra);
- modifica delle partizioni interne (la parete che divide la cucina da altro vano risulta posizionata in maniera differente, con la conseguenza che viene a ridursi la superficie della cucina medesima – diventando di fatto angolo cottura – a vantaggio della superficie del vano contiguo, attualmente adibito a camera);
- chiusura di una porta di collegamento tra due vani.

(normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione edilizio – urbanistica, dovrà essere presentata una dichiarazione di variazione catastale con procedura informatica Doc.Fa., atta a recepire le modifiche sopra indicate.

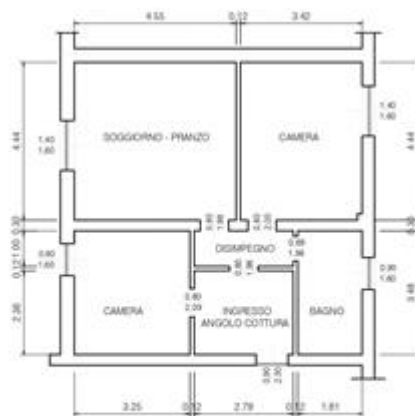
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.830,00
- tributi catastali: €.70,00



Planimetria catastale



PIANTA PIANO PRIMO
h = 2,75/2,82

Rappresentazione grafica dello stato di fatt

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN TORVISCOSA VIA ROMA 3 INT. 5, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORVISCOSA Via Roma 3 int. 5, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento bicamere termoautonomo facente parte del complesso condominiale denominato “Condominio Roma” corrente in Latisana lungo Via Roma al civico n° 5/1 e composto dalle palazzine denominate “Alfa”, “Beta”, “Gamma” e “Delta”, oltre allo scoperto.

Il complesso citato è ubicato nel centro del comune, in prossimità di tutti i principali servizi offerti dallo stesso.

Gli edifici che costituiscono il complesso condominiale (ovvero quelli contraddistinti dalle particelle 35, 36, 37 e 38 del foglio 18 delle mappe del Catasto Terreni di Torviscosa) sono stati costruiti probabilmente nell’arco temporale 1938 – 1944 per venire incontro alle esigenze abitative connesse alla presenza in loco di un importante stabilimento industriale per la produzione della cellulosa e contengono al loro interno numerose abitazioni, cinque unità immobiliari aventi destinazione a negozio, una a bar ed una a magazzino.

L’accessibilità al condominio avviene sia da Via Roma che da Via Isonzo, quanto da Via Tagliamento considerato che i fabbricati condominiali sono prospicienti a detta viabilità.

L’appartamento che forma oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato al primo piano della palazzina “Delta”, è raggiungibile per mezzo di vano scale condominiale ed è composto da ingresso – angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno.

All’unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art. 1117 del c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 35 (bene comune non censibile: corte, portici, androni, vani scala e disimpegni esterni comuni a tutti i subalterni), così come individuato nell’elaborato planimetrico depositato all’Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, ha un’altezza interna di 275/282 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 38 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n° 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A partire da Nord ed in senso orario con gli immobili distinti con la particella 38 subalterno 22 e subalterno 35 e con vuoto sull’immobile distinto con la particella 38 subalterno 35; particelle del foglio 18 delle mappe del C.T. di Torviscosa, salvo se altre.

Superficie catastale totale 76 mq - Superficie catastale escluse aree scoperte 76 mq
Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 62 Particella 228 - Ente Urbano di Are 22.60

L’intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista Sud-Est condominio e della viabilità di accesso (Via Roma - Via Isonzo)



Vista Sud-Ovest condominio e della viabilità di accesso (Via Roma - Via Tagliamento)



Vista Est condominio con indicata l'ubicazione dell'unità pignorata



Vista Ovest con indicata l'ubicazione dell'unità pignorata



Dettaglio vano scale di accesso al primo piano dove è ubicata l'unità pignorata



Dettaglio corridoio primo piano di accesso all'unità pignorata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine - Trieste - Venezia - Palmanova). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Torviscosa con indicata l'ubicazione dell'immobile contenente l'unità pignorata



Vista satellitare di dettaglio con indicata la porzione di immobile contenente l'unità pignorata

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 100 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 7 km (casello San Giorgio di

buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆

Nogaro)
ferrovia distante 6 km (stazione di Cervignano del
Friuli)

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Esternamente il fabbricato è in parte intonacato e tinteggiato ed in parte rivestito con mattoni a vista; i parapetti delle terrazze sono in ringhiera di ferro; il manto di copertura è in coppi; canali di gronda e discendenti sono in lamiera preverniciata.

Finiture, serramenti ed impianti dell'unità pignorata sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell'ingresso – angolo cottura e in una camera (dim. 20x20 cm.), nel disimpegno (dim. 23x15 cm.) ed in bagno (dim. 23x15 cm.); in laminato in una camera ed in soggiorno – pranzo;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura (dim. 10x10x152h cm.) ed in bagno (dim. 25x20x280h cm.);
- intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco;
- soffitti: intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di bianco;
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato;
- serramenti esterni: in legno massello ad ante con vetrocamera;
- portoncino di ingresso: in legno massello;
- sistemi oscuranti: tapparelle in PVC;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche di tipo normale; condizioni appena sufficienti; conformità da verificare;
- impianto termico: a gas metano (con caldaia in bagno), radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; funzionamento caldaia da verificare; conformità da verificare;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso a sedere;
- impianto fognario: recapito diretto in collettore o rete comunale; presenza di vasche condensa grassi; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.

Trattasi di un appartamento con finiture modeste ed in condizioni scarse di manutenzione e conservazione, dotato di impianti tecnologici che hanno terminato il loro ciclo di vita utile o sono prossimi a terminarlo, facente parte di un fabbricato datato e quasi mai interessato da interventi di manutenzione.



Dettaglio ingresso - angolo cottura



Dettaglio camera "abusiva"



Dettaglio disimpegno



Dettaglio bagno



Dettaglio soggiorno - pranzo

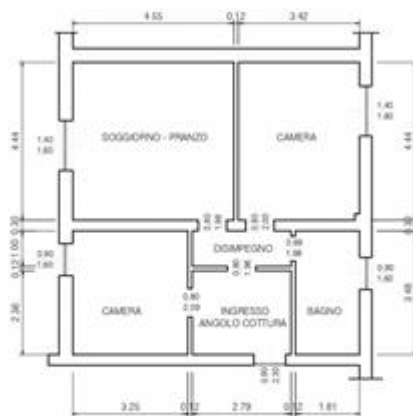
Dettaglio camera

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
Vani principali	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00



PIANTA PIANO PRIMO
h = 2,75/2,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: Compravendita Notaio Roberto Riccioni del 21/12/2023, n° 122618, trascritto a Udine il 28/12/2023 ai nn° 32908/25468

Descrizione: appartamento facente parte del Condominio Roma, sito al primo piano e composto da ingresso, cucina, cucinino, corridoio, disimpegno, due camere e bagno

Indirizzo: Torviscosa, Via Roma n° 3 i. 9

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 469,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: Compravendita Notaio Laura Rigonat del 04/06/2025, n° 11533, trascritto a Udine il 20/06/2025 ai nn° 16605/12598

Descrizione: appartamento facente parte del Condominio Roma, sito al primo piano e composto da ingresso, soggiorno - pranzo, ripostiglio, cucina, disimpegno, due camere e bagno

Indirizzo: Torviscosa, Via Roma n° 5

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 510,64 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - 2° Semestre - Comune di Torviscosa, zona centrale, destinazione residenziale

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

Note: Abitazioni di tipo economico

Borsino FIAIP 2025 - Torviscosa

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Note: Buono stato - abitabili

Borsino FIAIP 2025 - Torviscosa

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 450,00

Note: Da ristrutturare

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	39.000,00	48.000,00
Consistenza	77,00	83,00	94,00
Data [mesi]	0	28,00	10,00
Prezzo unitario	-	469,88	510,64

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	469,88	469,88

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	39.000,00	48.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-2.819,28	-7.987,95
Prezzo corretto	36.180,72	40.012,05

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

38.096,39

Divergenza:

9,58%

<

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

77,00

x

494,76

=

38.096,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **38.096,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **38.096,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Torviscosa è un piccolo comune della Bassa Friulana (circa 2.700-2.800 abitanti), con un'economia legata all'industria (storico polo chimico della ex SNIA, oggi in parte convertito), agricoltura e prossimità a Udine, Monfalcone e al porto di Trieste. Non è una zona turistica come Lignano o Grado, quindi la domanda immobiliare è prevalentemente locale o di chi cerca tranquillità e prezzi accessibili. Il mercato è poco dinamico, con volumi – e prezzi – di compravendite contenuti.

Criteri generali di stima

In data 24/03/2026 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto del bene di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria dello stesso. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore dell'immobile sopra descritto. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello del *Market Comparison Approach*, come definito dagli International Valuation Standards (IVS 105 – Valuation Approaches and Methods, §30–31) emanati dall'International Valuation Standards Council (IVSC).

Tale metodo fornisce un'indicazione del valore attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di mercato.

L'approccio risulta applicabile e preferibile quando esiste un mercato attivo e trasparente per la tipologia immobiliare considerata e quando sia possibile rettificare i prezzi comparabili per tener conto delle differenze rispetto al bene oggetto di stima (ad es. ubicazione, dimensioni, stato manutentivo, epoca della transazione, condizioni contrattuali).

Il valore stimato rappresenta pertanto una ragionevole indicazione del valore di mercato, coerente con le evidenze rilevate nel mercato immobiliare locale.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (collegi, agenzia immobiliari ecc.). Sono stati reperiti un paio di prezzi di vendita relativi a recenti transazioni afferenti beni simili facenti parte del medesimo complesso condominiale.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Torviscosa (secondo semestre 2025);
- Borsino 2025 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Torviscosa.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette sono state numerose e pertinenti, fornendo un quadro maggiormente realistico rispetto ai valori tabellati.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Torviscosa, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

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	77,00	0,00	38.096,52	38.096,52
				38.096,52 €	38.096,52 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

€. 2.900,00

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

€. 35.196,52

(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:

€. 8.799,13

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:

€. 397,39

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 26.000,00

data 03/04/2026

il tecnico incaricato
geom. Luca Nassivera