TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO MASSARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Mario Armellini

CF:RMLMRA64T10L483K
con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17
telefono: 3336365278
email: marioarmellini@geometriudine.com
PEC: mario.armellini@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a TERZO DI AQUILEIA Via Enrico Fermi 1, della superficie commerciale di **171,16** mq per la quota di:

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

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Terzo di Aquileia in via E. Fermi n.1, nelle vicinanze della piazza centrale del paese. Trattasi di una villetta a schiera di testa a due piani fuori terra e uno interrato con area scoperta di pertinenza edificata nel 1989 nell'ambito delle abitazioni economiche e popolari. L'unità residenziale si suddivide al piano terra (rialzato) in vani a uso soggiorno, cucina, bagno e due terrazze, al primo piano in vani a uso disimpegno, bagno, tre camere da letto e due terrazze, al piano interrato in vani a uso disimpegno, cantina e autorimessa. Quale pertinenza è presente un'area scoperta che perimetra tre lati del fabbricato (il quarto lato a nord è in aderenza essendo un edificio a schiera). La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in buone condizioni e con buone finiture, con serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nei bagni e parquet nelle camere. L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e impianto di condizionamento. Venendo a descrivere le pertinenze la cantina al piano interrato rientra nella norma come pure l'autorimessa che può ospitare una sola vettura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1.Identificazione catastale:

- C.C. Terzo di Aquileia particella edificiale 725/12 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 1859, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: via E. Fermi n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord con particella 725/11, est con via E. Fermi, sud con particella 725/1, ovest con particella 725/14
- C.C. Terzo di Aquileia particella edificiale 725/12 foglio 2 sub. 1 partita tavolare 1859, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: via E. Fermi n.1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord con particella 725/11, est con via E. Fermi, sud con particella 725/1, ovest con particella 725/14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **171,16 m²**

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

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 135.428,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 101.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**31/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta abitato dai proprietari esecutati e dalle loro figlie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2002 a firma di notaio Grimaldi G.N. 42253 rep. di repertorio, intavolata il 18/04/2002 a Cervignano del Friuli G.N. 603/2002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.
Importo ipoteca: 360.000,00.
Importo capitale: 120.000,00

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 24/03/2005 a Cervignano del Friuli G.N. 487/2005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 27.574,24.
Importo capitale: 13.787,12.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 13/05/2015 a Cervignano del Friuli G.N. 878/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 209.410,68.
Importo capitale: 104.905,34.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2002 a firma di notaio Grimaldi G.N. 42253 rep. di repertorio, intavolata il 13/07/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 1606/2022, a favore di *** DATO

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

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.
Importo ipoteca: 360.000,00.
Importo capitale: 120.000,00.
Ipoteca in rinnovazione

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 21/04/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1042/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 59.921,52.
Importo capitale: 29.710,76.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 26/07/2004 a Cervignano del Friuli G.N. 1212/2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.
Importo di € 12.438,97

pignoramento, intavolata il 26/07/2004 a Cervignano del Friuli G.N. 1213/2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.
Importo di € 2.855,59

pignoramento, stipulata il 14/01/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. 7/2025 di repertorio, intavolata il 26/07/2004 a Cervignano del Friuli G.N. 1212/2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.
Promossa da Miltonia Mortgage Finance Srl, importo di € 100.855,05

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

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:

Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale. Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 Euro).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle intavolazioni.

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata (dal 12/04/2002), con atto stipulato il 12/04/2002 a firma di notaio Grimaldi G.N. 42252 rep. di repertorio, registrato il 23/04/2002 a Monfalcone G.N. 452, intavolato il 18/04/2002 a Cervignano del Friuli G.N. 603/02

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata (dal 12/04/2002), con atto stipulato il 12/04/2002 a firma di notaio Grimaldi G.N. 42252 rep. di repertorio, registrato il 23/04/2002 a Monfalcone G.N. 452, intavolato il 18/04/2002 a Cervignano del Friuli G.N. 603/02

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di assegnazione alloggio (dal 27/07/1989 fino al 19/05/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di assegnazione alloggio (dal 27/07/1989 fino al 12/04/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/05/1992 fino al 12/04/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 1/86** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione abitazioni economiche e popolari, rilasciata il 28/06/1986 con il n. 1/86 di protocollo, agibilità del 25/10/1989 con il n. C86001 di protocollo.
Concessione di variante C86101 del 04/09/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona omogenea C1 delle aree di espansione residenziale PEEP

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;

- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obbiettività e imparzialità;

- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;

- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;

- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;

- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di

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

avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;

- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;

- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

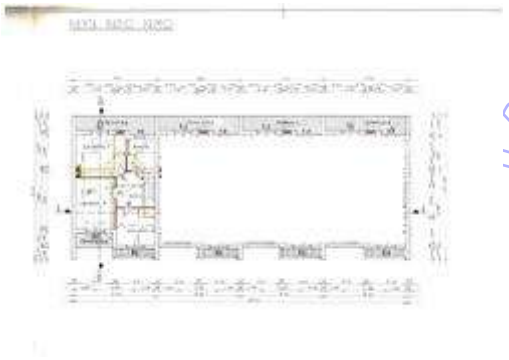
Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

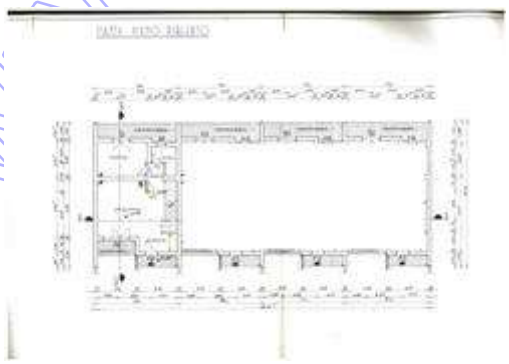
Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

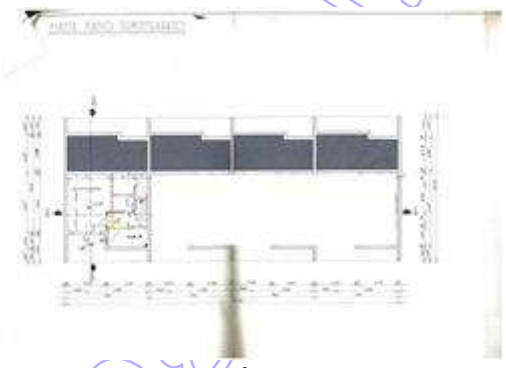
L'immobile risulta **conforme**.



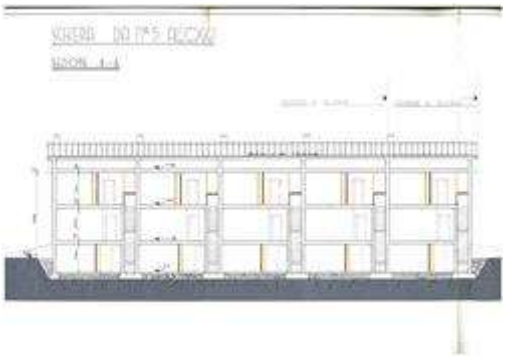
pianta di progetto



pianta di progetto

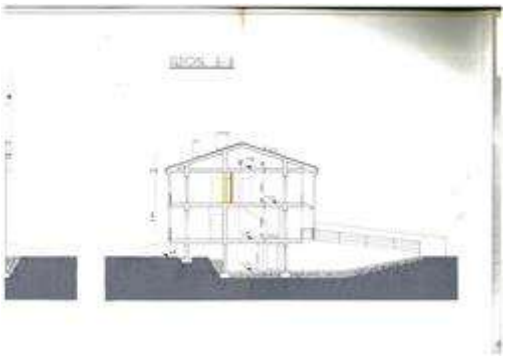


pianta di progetto

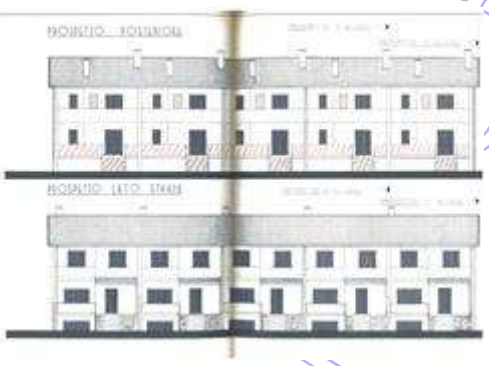


sezione di progetto

www.ivgtoline.it



sezione di progetto



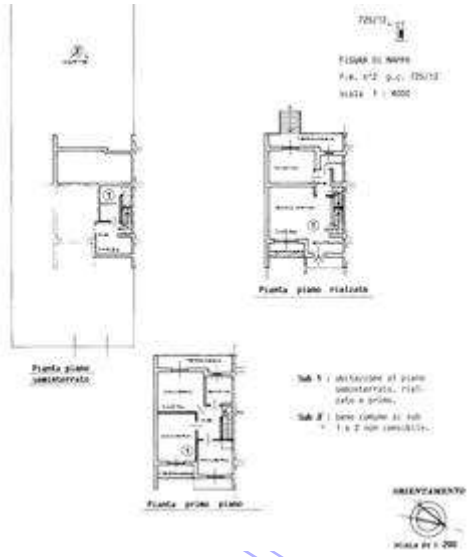
prospetti di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

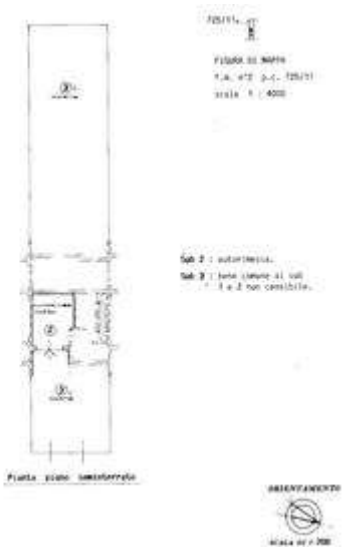
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alle pareti divisorie interne del piano terra
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.500,00



planimetria catastale abitazione



planimetria catastale autorimessa



mappa catastale

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERZO DI AQUILEIA VIA ENRICO FERMI 1

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a TERZO DI AQUILEIA Via Enrico Fermi 1, della superficie commerciale di **171,16** mq per la quota di:

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

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Terzo di Aquileia in via E. Fermi n.1, nelle vicinanze della piazza centrale del paese. Trattasi di una villetta a schiera di testa a due piani fuori terra e uno interrato con area scoperta di pertinenza edificata nel 1989 nell'ambito delle abitazioni economiche e popolari. L'unità residenziale si suddivide al piano terra (rialzato) in vani a uso soggiorno, cucina, bagno e due terrazze, al primo piano in vani a uso disimpegno, bagno, tre camere da letto e due terrazze, al piano interrato in vani a uso disimpegno, cantina e autorimessa. Quale pertinenza è presente un'area scoperta che perimetra tre lati del fabbricato (il quarto lato a nord è in aderenza essendo un edificio a schiera). La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano e di copertura in laterocemento. L'edificio si presenta in buone condizioni e con buone finiture, con serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nei bagni e parquet nelle camere. L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e impianto di condizionamento. Venendo a descrivere le pertinenze la cantina al piano interrato rientra nella norma come pure l'autorimessa che può ospitare una sola vettura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1.Identificazione catastale:

- C.C. Terzo di Aquileia particella edificiale 725/12 foglio 2 sub. 2 partita tavolare 1859, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: via E. Fermi n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord con particella 725/11, est con via E. Fermi, sud con particella 725/1, ovest con particella 725/14
- C.C. Terzo di Aquileia particella edificiale 725/12 foglio 2 sub. 1 partita tavolare 1859, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: via E. Fermi n.1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord con particella 725/11, est con via E. Fermi, sud con particella 725/1, ovest con particella 725/14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

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



soggiorno



cucina



camera



camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Grado). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CoveGo S... www...it



vista da sud



vista da nord

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe energetica non riscontrata.



fronte strada



retro

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
abitazione piani terra e primo	114,00	x	100 %	=	114,00
abitazione piano interrato	38,00	x	50 %	=	19,00
terrazze	26,00	x	33,3 %	=	8,66
area scoperta di pertinenza	295,00	x	10 %	=	29,50
Totale:	**473,00**				**171,16**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Covegs S.r.l. - www.covegs.it

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 09/07/2025
Fonte di informazione: OMI osservatorio immobiliare agenzia delle entrate/territorio
Descrizione: abitazioni in normale stato, valore intermedio 700/950 €/mq
Indirizzo: capoluogo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 825,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/07/2025
Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: appartamento trilocale al primo piano
Indirizzo: via Mezana
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 900,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 89.100,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 09/07/2025
Fonte di informazione: borsino immobiliare FIMAA
Descrizione: appartamento max 25 anni, valore intermedio 700/950 €/mq
Indirizzo: capoluogo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 825,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 09/07/2025
Fonte di informazione: borsino immobiliare FIAIP
Descrizione: appartamento in buono stato, valore intermedio 600/850 €/mq
Indirizzo: capoluogo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 725,00 pari a 725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Non si sono ritrovate compravendite recenti da comparare. Considerato che i borsini e gli annunci si

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

riferiscono ad appartamenti si riterrebbe congruo applicare una valutazione unitaria un pò più alta in quanto trattasi di una villetta a schiera di testa, ma il fatto che sia stata edificata in edilizia economica e popolare a mio giudizio fa perdere questo vantaggio. Le superfici riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,16	x	800,00	=	**136.928,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.928,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.928,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di ufficio tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Terzo di Aquileia, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, borsini agenzie 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	villetta a schiera laterale	171,16	0,00	136.928,00	136.928,00
				136.928,00 €	**136.928,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.428,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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:	**€. 33.857,00**
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:	**€. 571,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 101.000,00**

data 31/07/2025

il tecnico incaricato
geom. Mario Armellini

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