TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Copetti

CF:CPTFRZ55T18L483D
con studio in BUIA (UD) Via Urbignacco, 90
telefono: 0432963666
fax: 0432963666
email: info@studiocopetti.it
PEC: fabriziocopetti@pec-mail.biz

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Montarezza 7, Frazione Dolegnano, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare corrisponde a un mini appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale in linea ristrutturato nei primi anni 2000 comprensivo di porzione di porticato. L'intero fabbricato che insiste sulla particella NCT 108 E.U. di mq.215 si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due unità abitative ciascuna delle quali dispone di porzione di porticato aperto su due lati utilizabile come posto auto coperto ed un'area di corte comune della superficie di circa mq.100,00 pavimentata in porfido.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- Foglio **3** particella **108** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , In Catasto Urbano derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 19/07/2010 pratica UD0222936 per fusione - diversa distribuzione spazi interni .-
  Coerenze: Foglio 3: Nord particella 116; Est particella 453, Sud Via Montarezza, Ovest particella 115. L'attuale particella 108 ricomprende l'ex particella 113 a seguito Variazione del 19/07/2010 pratica UD0222936 per fusione - diversa distribuzione spazi interni .-

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. . Immobile costruito nel 1967 completamente ristrutturato nel 2002.

B

Appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Montarezza, Frazione Dolegnano, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare corrisponde a un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale in linea ristrutturato nei primi anni 2000 comprensivo di porzione di porticato. L'intero fabbricato che insiste sulla particella NCT E.U. di mq.215, si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due unità abitative ciascuna delle quali dispone di porzione di porticato aperto su due lati utilizabile come posto auto coperto ed un'area di corte comune della superficie di circa mq.100,00 pavimentata in porfido.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 260 cm.Identificazione catastale:

- Foglio **3** particella **108** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza n.7 piani T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie, variazione del classamento del 20/07/2011 prat. UD0264559, variazione del

Covetos.r.l. - www.rivaguidi.it

19/07/2010 prat. UD0222936 per fusione - diversa distribuzione spazi interni.
Coerenze: Nord: particella 116, Est particella 453, Sud Via Montarezza, Ovest particella 115

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

Immobile costruito ante1967 completamente ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**195,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 185.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 138.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa posta al **piano terra** Foglio **3** particella **108** sub **2** risultava occupata dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in forza del Contratto di locazione stipulato in data 01/02/2022 (anteriore al pignoramento) con decorrenza da tale data e con durata di anni 4+4 con prima scadenza 01/02/2026 automaticamebte rinnovabile. Il canone di locazione viene stabilito in annue € 4.200,00 pari a € 350,00/mese, registrato il 03/03/2022 n.2062 Serie 3T.

Verifica congruità del canone di locazione subalterno 2

Considerate le caratteristiche e le superfici dell'unità immoboiliare, l'ubicazione al piano terra, considerati i valori OMI Agenzia delle Entrate anno 2025 II semestre, i dati del Borsino Immobiliare, si ritiene di procedere con la verifica adottando il valore medio. Risulta il seguente valore locativo complessivo annuo:

Superficie commerciale mq.87,00 x €mq.3,60 x 12 = €/anno 3.760,00
Si rileva quindi che il canone pattuito non è inferiore di più di 1/3 al canone medio di mercato per immobili simili a quello in esame.

L'unità immobiliare posta al **piano primo** Foglio **3** particella **108** sub **3** al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** assieme alla moglie Sig.ra *** DATO OSCURATO *** che hanno dichiarato la loro disponibiltà a riconoscere alla procedura l'indennità di occupazione determinata dallo scrivente stimatore in € 450,00/mese pari a € 5.400,00 anno.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla Certificazione Sostitutiva in atti, non risulta l'esistenza del diritto di abitazione, nè di Fondo Patrimoniale.

A seguito della richiesta avanzata alla Cancelleria Civile del Tribunale di Udine, a carico dell' Esecutato non risultano procedimenti in corso.-

Copia s.r.l. - www.ivgudine.it

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 10/08/2010 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ai nn. Rep.15001/7420 di repertorio, iscritta il 12/08/2010 a Udine ai nn. 23118/4295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garnzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 220.000,00.
Importo capitale: 110.000,00.
Durata ipoteca: 17 anni

Ipoteca convenzionale attiva, stipulata il 10/03/2016 a firma di Equitalia Nord S.P.A. ai nn. Rep.1188/11516 di repertorio, iscritta il 11/03/2016 a Udine ai nn. 5892/873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutato.
Importo ipoteca: 49.297,90.
Importo capitale: 24.648,95

Ipoteca convenzionale attiva, stipulata il 13/04/2023 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. Rep.3032/11523 di repertorio, iscritta il 13/04/2023 a Udine ai nn. 9083/1104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione ruolo .
Importo ipoteca: 46.764,38.
Importo capitale: 23.382,19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, di data 08/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. Rep.2419 di repertorio, trascritta il 13/08/2024 a Udine ai nn. 20953/16382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

Pignoramento, di data 16/08/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. Rep.3041 di repertorio, trascritta il 26/09/2025 a Udine ai nn. 25625/19343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Ulteriori avvertenze:
Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:
- di non aver alcun interesse verso il bene in esame, avendo agito in osservanza agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver espletato l'incarico nella più rigorosa nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di aver ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- le superfici sono state desunte dagli elaborati di progetto e dalle schede catastali (sebbene in buona parte verificate) e sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli impianti presenti nel fabbricato;
- di non aver riscontrato la presenza di sostanze nocive (ad esempio amianto, lana di vetro e similari) nel fabbricato oggetto di stima;
- di non aver eseguito misurazioni di massima e/o approfondite al fine di verificare la sagoma dell'edificio, la distanza dai confini ì, ecc..;
- di aver eseguito soltanto controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di valutazione;
- di non aver effettuato visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio;
- di non aver eseguito accertamenti su eventuali residue pendenze economiche inerenti forniture di acqua, gas, energia elettrica e/o altro da parte di Enti e fornitori;
- per quanto riguarda la quantificazione degli eventuali oneri accessori relativi alle prestazioni professionali connesse alle sanatorie urbanistiche, in questa sede non possono che essere determinate indicativamente, in quanto suscettibili alla discrezionalità del professionista incaricato dall'aggiudicatario;
- nel caso in cui la parte procedente e/o la parte esecutata venissero a conoscenza di fatti o circostanze che l' Esperto non ha indicato in relazione, sono tenute a informare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dallo scrivente è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni assunte dalle parti sopracitate.
- si avverte infine che relativamente al paragrafo " VALORE VENDITA GIUDIZIARIA" oneri notarili, nonchè spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'acquirente, l'esperto non si esprime, rinviando alla Cancelleria o all' Ufficio competente tale quantificazione, precisando pertanto che quanto riportato al riguardo (valore zero o nessuno) non è da tenere in considerazione.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva effettuata in data 26/09/2025, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni nel ventennio.-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Verbale di Conciliazione Traslativo (dal 01/07/1998), con atto stipulato

Covegg S.r.l. - www.ivguidine.it

il 01/07/1998 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. Rep.1449 di repertorio, registrato il 01/02/1999 a Udine ai nn. N.273, trascritto il 19/12/2007 a Udine ai nn. 41309/26262.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 113 (attuale particella 108 in seguito della Variazione del 19/07/2010 pratica UD0222936 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni)..
*** DATO OSCURATO *** acquista la quota di 1/2 da *** DATO OSCURATO *** nata a San Giovanni al Natisone il *** DATO OSCURATO *** . Nota in rettifica della formalità trascritta a Udine il 07/12/2007 ai nn.39664/25363 sostituendo nel quadro b l'immobile censito al Foglio 3 mappale 133 del Comune di San Giovanni al Natisone con l'immobile censito al Foglio 3 mappale 113 stesso Comune-

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/2002), con atto stipulato il 13/12/2002 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. Rep.109062 Racc.23123 di repertorio, registrato il 31/12/2002 a Udine ai nn. N.10969 Serie 1 Pubblici, trascritto il 20/12/2002 a Udine ai nn. 37547/27581.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 108 .
*** DATO OSCURATO *** acquista la quota di 1/2 da *** DATO OSCURATO *** nato a Cormons (GO) *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 03/07/1991 fino al 13/12/2002), con atto stipulato il 03/07/1991 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. Rep.52659 Racc.27920 di repertorio, registrato il 15/07/1991 a Udine ai nn. N.4472 Serie 1 Pubblici, trascritto il 01/08/1991 a Udine ai nn. 16777/12491.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 108 .
*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** acquistano per la quota di 1/2 ciascuno dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** la quota di 1/2 ciascuno

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/07/1996 fino al 01/07/1998), con atto stipulato il 11/07/1996 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ai nn. Rep.76462 Racc.19401 di repertorio, registrato il 19/07/1996 a Udine ai nn. N.4455 Serie 1 Pubblici, trascritto il 17/07/1996 a Udine ai nn. 14024/10351.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 113 (attuale particella 108 in seguito della Variazione del 19/07/2010 pratica UD0222936 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni)..
*** DATO OSCURATO *** acquista la quota di 1/2 da *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** . La rimanente quota di 1/2 rimane in proprietà di *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 99/099** e successiva variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 23/02/1999 con il n. 2588 di Protocollo di protocollo, rilasciata il 07/05/1999 con il n. 99/099 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività **N. 2002/167**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Copia Stampa - www.ivgudine.it

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO RESIDENZIALE: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. C99/099, presentata il 07/08/2002 con il n. 13309 di Protocollo di protocollo, rilasciata il 07/08/2002 con il n. 99/099 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Risulta presentata in data 07/08/2002 Prot.13309 richiesta di Agibilità, non evasa per carenza di documentazione. Manca autorizzazione allo scarico delle acque reflue in fognatura e Planimetrie NCEU con attestazione di avvenuto deposito (queste ultime successivamente predisposte).-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

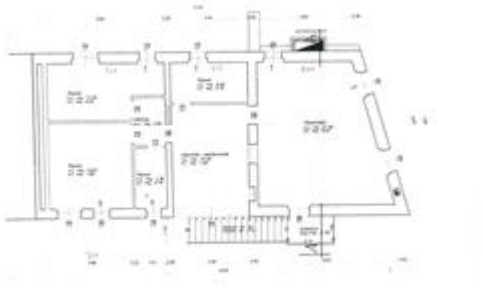
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità abitativa posta al piano primo (Foglio 3 mappale 108 sub 3) non risulta autorizzato. I lavori autorizzati con Concessione Edilizia N. C99/099 e successiva Variante (Pratica Edilizia N.2002/607) prevedono al piano primo dei vani destinati a ripostiglio - deposito, mentre nella realtà è stata realizzata una nuova unità residenziale (in effetti censita al Foglio 3 mappale 108 sub 3). Al riguardo il Comune di San Giovanni al Natisone emetterà specifico Verbale di irregolarità edilizia. (normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 16/06/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La difformità è sanabile mediante CILA DI RIDUZIONE A CONFORMITA' per cambio doi destinazione d'uso da locali accessori a locali abitabili e per aumento di unità immobiliare. Per l'ottenimento dell' Agibilità (Segnalazione certificata) è necessario verificare i rapporti illuminanti ai sensi della L.R. 44/85, e ottenere da CAFC l'autorizzazione allo scarico in fognatura.-
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- CILA RIDUZIONE A CONFORMITA' e SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA': importo al netto dell'IVA e cassa di previdenza: €.1.200,00
- Sanzione ex art.47 della L.R. 19/2009 : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi
Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 mappale 108 sub 3.
La difformità è sanabile mediante CILA DI RIDUZIONE A CONFORMITA' per cambio doi destinazione d'uso da locali accessori a locali abitabili e per aumento di unità immobiliare. Per l'ottenimento dell' Agibilità (Segnalazione certificata) è necessario verificare i rapporti illuminanti ai sensi della L.R. 44/85, e ottenere da CAFC l'autorizzazione allo scarico in fognatura.-



DIFFORMITA' PIANO PRIMO

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

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**.

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA MONTAREZZA 7, FRAZIONE DOLEGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Montarezza 7, Frazione Dolegnano, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare corrisponde a un mini appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale in linea ristrutturato nei primi anni 2000 comprensivo di porzione di porticato. L'intero fabbricato che insiste sulla particella NCT 108 E.U. di mq.215 si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due unità abitative ciascuna delle quali dispone di porzione di porticato aperto su due lati utilizzabile come posto auto coperto ed un'area di corte comune della superficie di circa mq.100,00 pavimentata in porfido.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- Foglio **3** particella **108** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, In Catasto Urbano derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 19/07/2010 pratica UD0222936 per fusione - diversa distribuzione spazi interni .-
  Coerenze: Foglio 3: Nord particella 116; Est particella 453, Sud Via Montarezza, Ovest particella 115. L'attuale particella 108 ricomprende l'ex particella 113 a seguito Variazione del 19/07/2010 pratica UD0222936 per fusione - diversa distribuzione spazi interni .-

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. . Immobile costruito nel 1967 completamente ristrutturato nel 2002.

Covegsrl.it - www.ivgudine.it



Vista fronte strada



Vista da Via Montarezza



Vista del porticato e della corte comune. In evidenza l'ingresso all'appartamento posto al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale



Dettaglio zonizzazione

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km.	nella media
autobus distante 400 metri	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: fabbricato di costruzione vetusta e comunque ante '67, completamente ristrutturato nel 2002, murature principali in pietrame rivestite con sistema "a

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

cappotto", finitura in marmorino semigrezzo, tamponature interne in laterizio, forometrie di porte e finestre delimitate con riquadri in simil-pietra. Struttura della copertura in travi di legno, manto in coppi.

DISTRIBUZIONE INTERNA: l'unità che corrisponde a un mini appartamento, comprende ingresso - cucina - soggiorno, camera, bagno e porticato uso posto auto.

FINITURE: rivestimenti della zona giorno e del bagno sono in ceramica, zona notte in prefinito. Pareti interne e soffitto intonacati, Porte interne il legno tamburato, portoncino d'ingresso in PVC. Infissi esterni dotati di vetro-camera sono in PVC con scuretti ad ante dello stesso materiale.

IMPIANTI TECNOLOGICI: le acque reflue sono convogliate nella rete dell fognatura pubblica (si segnala però che manca l'autorizzazione allo scarico richiesta dal Comune ai fini dell'agibilità). Presenti impianto idrico ed elettrico e termoidraulico. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas con corpi radianti lamellari e caldaia collocata nel locale bagno. Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte in data 20/12/2001. Non è presente l'impianto fotovoltaico.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: lo stato manutentivo dell'aunità abitativa è buono.



Ingresso, cucina - soggiorno



Ingresso, cucina - soggiorno



Camera



Camera

Coveg S.r.l. www.coveg.it



Bagno

CONSISTENZA:

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

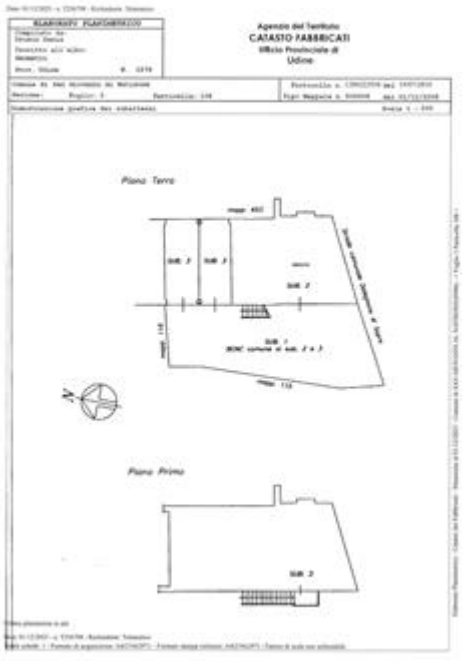
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
porticato piano terra - posto auto coperto	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	**86,00**				**75,00**

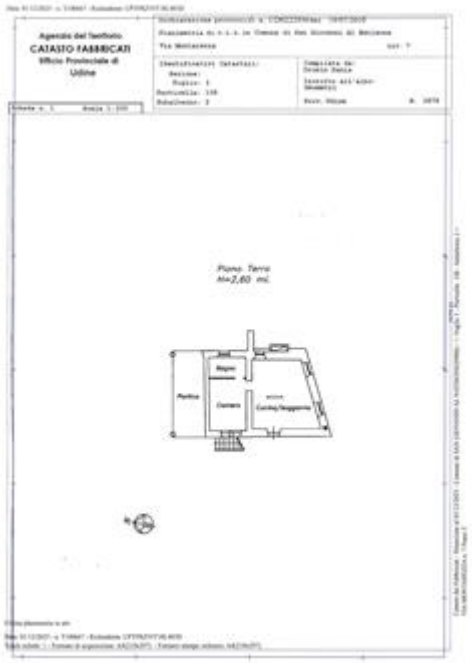
Covegs.r.l. www.gudine.it



Stralcio Mappa NCT



Elaborato Planimetrico subalterni



Planimetria catastale Foglio 3 mappale 108 sub 2

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: 16/04/2026

Fonte di informazione: Agenzia Prestige Immobiliare

Descrizione: Mini appartamento in palazzina di recente costruzione

Indirizzo: Via IV Novembre

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Fabris

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 904,76 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (16/04/2026)

Valore minimo: 764,00

Valore massimo: 1.157,00

OMI - Agenzia delle Entrate (16/04/2026)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di offerte in vendita " in rete" ha sortito i risultati sopra indicati. Le quotazioni del "Borsino FIAIP 2025" e dell' " Osservatorio Immobiliare FIMAA 2025 " coincidono sostanzialmente con i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate.

Considerata la consistenza dell'area destinata a corte comune, il relativo valore è compreso nella valutazione dell'unità immobiliare. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima.
Al termine degli accertamenti effettuati si ritiene che il più probabile valore di mercato possa attestarsi prudenzialmente a 960,00 €/mq. Si avrà pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	960,00	=	**72.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.000,00**

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.000,00**

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA MONTAREZZA 7, FRAZIONE DOLEGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Via Montarezza, Frazione Dolegnano, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare corrisponde a un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale in linea ristrutturato nei primi anni 2000 comprensivo di porzione di porticato. L'intero fabbricato che insiste sulla particella NCT E.U. di mq.215, si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due unità abitative ciascuna delle quali dispone di porzione di porticato aperto su due lati utilizzabile come posto auto coperto ed un'area di corte comune della superficie di circa mq.100,00 pavimentata in porfido.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 260 cm.Identificazione catastale:

- Foglio **3** particella **108** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Montarezza n.7 piani T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie, variazione del classamento del 20/07/2011 prat. UD0264559, variazione del 19/07/2010 prat. UD0222936 per fusione - diversa distribuzione spazi interni.
  Coerenze: Nord: particella 116, Est particella 453, Sud Via Montarezza, Ovest particella 115

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

Immobile costruito ante1967 completamente ristrutturato nel 2002.



vista fronte strada



vista da Via Montarezza

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



particolare accesso appartamento primo piano



vista porticato - posto auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale



Dettaglio zonizzazione

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km. nella media
autobus distante 400 metri nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: al di sopra della media
luminosità: nella media
qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: fabbricato di costruzione vetusta e comunque ante '67, completamente ristrutturato nel 2002, murature principali in pietrame rivestite con sistema "a cappotto", finitura in marmorino semigrezzo, tamponature interne in laterizio, forometrie di porte e finestre delimitate con riquadri in simil-pietra. Struttura della copertura in travi di legno, manto in coppi.

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

DISTRIBUZIONE INTERNA: l'unità che corrisponde a un appartamento comprendente ingresso - cucina - soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni e porticato uso posto auto.

FINITURE: rivestimenti della zona giorno e del bagno sono in ceramica, zona notte in prefinito. Pareti interne e soffitto intonacati, Porte interne il legno tamburato, portoncino d'ingresso in PVC. Infissi esterni dotati di vetro-camera sono in PVC con scuretti ad ante dello stesso materiale.

IMPIANTI TECNOLOGICI: le acque reflue sono convogliate nella rete dell fognatura pubblica (si segnala però che manca l'autorizzazione allo scarico richiesta dal Comune ai fini dell'agibilità). Presenti impianto idrico ed elettrico e termoidraulico. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas con corpi radianti lamellari e caldaia collocata nel locale bagno. Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte in data 20/12/2001. Non è presente l'impianto fotovoltaico.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: lo stato manutentivo dell'aunità abitativa è buono.



ingresso - cucina



cucina



camera



soggiorno

Coveg S.r.l. - www.[illegible].it



bagno



camera

CONSISTENZA:

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

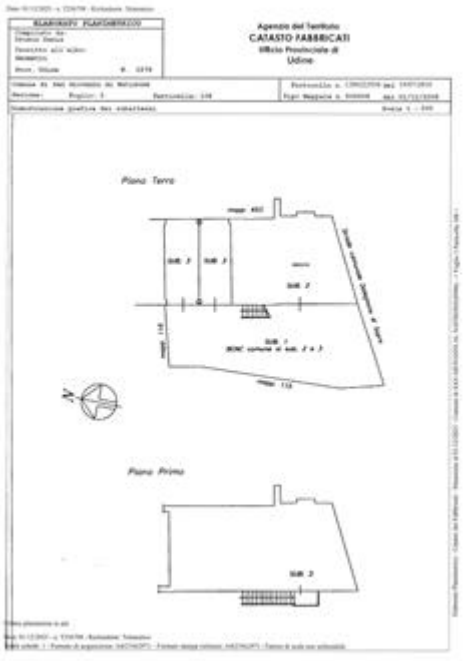
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento primo piano	109,00	x	100 %	=	109,00
Superficie porticato - posto auto piano terra	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	**131,00**				**120,00**

Covega S.r.l. www.covega.it



stralcio estratto di Mappa NCT



Elaborato Planimetrico subalterni



planimetria catastale Foglio 3 particella 108 sub 3

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: 16/04/2026

Fonte di informazione: Agenzia Prestige Immobiliare

Descrizione: Mini appartamento in palazzina di recente costruzione

Indirizzo: Via IV Novembre

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Fabris

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 904,76 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (16/04/2026)

Valore minimo: 764,00

Valore massimo: 1.157,00

OMI - Agenzia delle Entrate (16/04/2026)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di offerte in vendita " in rete" ha sortito i risultati sopra indicati. Le quotazioni del "Borsino FIAIP 2025" e dell' " Osservatorio Immobiliare FIMAA 2025 " coincidono sostanzialmente con i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate.

Considerata la consistenza dell'area destinata a corte comune, il relativo valore è compreso nella valutazione dell'unità immobiliare. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima.
Al termine degli accertamenti effettuati si ritiene che il più probabile valore di mercato possa attestarsi prudenzialmente a 960,00 €/mq. Si avrà pertanto:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	960,00	=	**115.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.200,00**

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo del presente rapporto di valutazione è quello di giungere alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive. Eseguite le dovute ricerche e condotti gli opportuni accertamenti, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazioni internazionali IVS (metodo dei costi, metodo del confronto o comparazione, metodo finanziario) si sviluppa la valutazione degli immobili in oggetto utilizzando la stima per comparazione o confronto con beni immobili esistenti, al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Gli elementi da tener conto per la determinazione di tale valore sono sia quelli estrinsechi (ubicazione, destinazione, esposizione, caratteristiche della zona, contesto urbano, viabilità, collegamenti) sia quelli intrinsechi (tipologia costruttiva, grado di finiture, stato di conservazione e manutenzione, distribuzione dei vani, dotazione e funzionalità impianti). Questi elementi sono sempre influenti nelle considerazioni finali per la corretta determinazione del valore. La valutazione tiene ovviamente conto anche dell'analisi della situazione del mercato immobiliare attuale della zona.
Il valore di stima per gli immobili viene espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale, che deriva da una superficie lorda (SEL) comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinate con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali e verificate in parte in sede di sopralluogo, il tutto opportunamente ridimensionato tramite l'applicazione di coefficienti adeguati.
Si precisa che non si è provveduto al conteggio delle spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto riguarda gli oneri notarili, di provvigioni e mediazione, si rimanda a quanto stabilito dal D.M.15/10/2015, n.227, art.2.-
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, Ufficio Tecnico di San Giovanni al Natisone, O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.it, ed inoltre siti internet di compravendite immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Giovanni al Natisone, agenzie: del territorio , osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA, ed inoltre: Tecnici e operatori del settore del territorio

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:

Covego Srl - www.tribune.it

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,00	0,00	72.000,00	72.000,00
B	appartamento	120,00	0,00	115.200,00	115.200,00
				187.200,00 €	**187.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 46.250,00**

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: **€. 750,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.000,00**

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
Fabrizio Copetti

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