TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

COVEG UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Cosatti

CF:CSTMRZ60H20L483W
con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA SANTA CATERINA 45
telefono: 043269898
email: studiocosatti@gmail.com
PEC: maurizio.cosatti@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a BASILIANO VIA XXI Aprile 22 (catastale), frazione VARIANO, della superficie commerciale di **1.273,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di vetusto compendio immobiliare -tipo rustico- posto fronte strada (via XXI aprile al civico n.22) nella frazione di Variano di Basiliano composto da più unità catastali -fabbricati e terreni retrostanti- di fatto formante una unica realtà. Per questo compendio immobiliare di datata costruzione (anteriore al 01/09/1967), ancora nel febbraio 2007 era stata presentata al Comune di Basiliano domanda per ristrutturazione mediante demolizione, ricostruzione ed ampliamento del fabbricato residenziale unifamililare da destinare a trifamiliare (Fg.16 n.81), nonchè per la nuova costruzione di fabbricato bifamiliare (Fg.16 n.81, 82 e 476). La concessione è stata approvata in data 08/03/2007 con n. di protocollo del 21/05/2007 n. c/2007/009.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato-terra-primo, ha un'altezza interna di 2.50-2.70.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 81 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 150,55 Euro, indirizzo catastale: via Ventuno Aprile n.22, piano: S.1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 03/09/2014 pratica UD0166481 in atti dal 03/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 55982.1/2014)
  Coerenze: da nord con il n.296-80-297, da est con il n.82 (di ns. interesse) da sud con il n.85, da ovest con la strada
- foglio 16 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe AREA FABB DM, superficie 115, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. UD0070886 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA FAB.RUR. NOTA DC 34824/2017 (n.3191.1/2017)
  Coerenze: da nord con il n.297-298, da est con il n.476 (di ns. interesse), da sud con il n.85, da ovest con il n.81 (di ns. interesse)
- foglio 16 particella 476 (catasto terreni), qualita/classe AREA FABB DM, superficie 255, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. UD0070904 in atti dal 12/06/2017 del BONIFICA FAB RUR NOTA DC 34824/2017 (n.3196.1/2017)
  Coerenze: da nor con il n.298-589-78, da est con il n.83 e 84 (di ns.interesse), da sud con il n.85, da ovest con il n.82 (di ns. interesse)
- foglio 16 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato Classe 2^, superficie 170, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/04/1977 in atti dal 20/06/1994 VRO/94 (n.17.1/1977)
  Coerenze: da nord con il n.540, da est con il n.477 (di ns. interesse) da sud con il n.84 (di ns. interesse) da oves con il n.476 (di ns. interesse)
- foglio 16 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato Cl..2^, superficie

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

170, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/04/1977 in atti dal 20/06/1994 VRO/94 (n.17.1/1977)
Coerenze: da nord con il n.540 da est con il n.95 da sud con il n.84 e da ovest con il n.83 (entrambi di ns. interesse)

- foglio 16 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato Cl. 2^ , superficie 360, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
  Coerenze: da nord con i n.83 e 477 (entrmbi di ns. interesse), da est con il n.95, da sud con i n.ri 485-94-484 e 91, da ovest con il n.476 (di ns. interesse)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.273,38 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 42.750,00**
Data di conclusione della relazione:	**22/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
N.B.: gli immobili per la loro vetustà non sono in condizione di abitabilità/agibilità.

L'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate per accertare l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, ha confermato (con risposta dd.02/02/2026) che non risultano registrati contratti d'affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. Il quadro D della trascrizione dell'atto di provenienza riporta il riconoscimento della necessità di individuare in favore di un confinante un posto auto all'interno della corte dei fabbricati per cui è stata ottenuta concessione edilizia.

Trattasi di servitù di transito e parcheggio a carico di una porzione dell'area censita al Catasto Terreni Fg.16 N.84, con le modailtà indicate nell'atto per notaio Giorgio Marspin di Codroipo del 21/03/2000 rep.53532 debitamente registrato e trascritto a Udine ai n.ri 8598/6311 a favore di terzi (servitù da regolarizzare una volta eseguiti gli interventi edilizi) il cui costo è stato dichiarato incluso nel contratto di FINANZIAMENTO "IPOTECARIO-FONDIARIO" da parte della banca che ha iscrittto ipoteca.

Nell'atto di cui sopra, notaio Giorgio Marspin di Codroipo del 21/03/2000 rep.53532/11035 rac., veniva costituita serviitù nei seguenti modi: "a favore della parte acquirente del mappale n.505

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

(oggetto della prima vendita) resta ai sensi dell'art. 1071 C.C. inoltre costituita servitù di transito e parcheggio per un'autovettura a carico dell'attiguo fondo costituito dai mappali oggetto della seconda vendita. In via transitoria il parcheggio sarà consentito su uno spazio delle dimensioni di mt. 5 x 2,50 (metri cinque per metri due, cinquanta cm.) ubicata nell'attuale mappale n.84, da destinarsi di comune accordo, restando inteso che -essendo intenzione della società parte acquirente nella seconda vendita di cui sopra e proprietà del fondo servente, realizzare su quest'ultimo un intervento edilizio di ristrutturazione - l'ubicazione finale e la delimiazione dello spazio adibito a parcheggio sarà a discrezione del proprietario del fondo servente a lavori ultimati, ferme le dimensioni sopra citate. Detta servitù inoltre si estinguerà di diritto qualora, nell'ambito del previsto intervento edilizio, venisse realizzato un posto auto delle stesse dimensioni che fosse acquistato in proprietà dalla parte acquirente dell'immobile oggetto della prima vendita (fondo dominante)."

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 30/11/2007 a firma di notaio Carletta Marina ai nn. rep.4471/1826 di repertorio, registrata il 13/12/2007 a Padova ai nn. 24014/serie 1T, iscritta il 27/12/2007 a U.R. Udine ai nn. generale 42336/8823 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 562.500,00.
Importo capitale: 375.000,00.
Durata ipoteca: anni 7 e mesi 6.
La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente esecuzione, per la quota intera di proprietà: Comune di Basiliano NCEU: Fg.16 N.81; NCT: Fg.16 n.ri 82-83-476-477-81-84.
Nell'atto si richiama la servitù di transito e parcheggio per un autovettura da esercitarsi su una porzione dell'area censita al Catasto Terreni al Fg. 16 particella 84, con le modalità indicate nell'atto notaio Giorgio Maraspin di Codroipo del 21/03/2000 rep. 53532/11035 rac., registrato e trascritto a Udine in data 30/03/2000 ai n.ri 8598/6311.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 05/05/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine ai nn. rep. 1680 di repertorio, trascritto il 15/10/2025 a U.R. Udine ai nn. generale 27696/20878 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto della presente esecuzione, per la quota intera di proprietà: Comune di Basiliano NCEU: Fg.16 N.81 sub.1; NCT: Fg.16 n.ri 82-83-476-477-81-84.
Precisazioni catastali: per quanto riguarda il Fg.16 n.81 sub.1, ai fini catastali 1)-l'immobile riportato in NCEU a Fg.16 N.81 Sub.1 deriva dall'immobile riportato in NCEU a Fg.16 N.81 in base alla nota di variazione del 08.11.2010 pratica n. UD0345155 in atti dal 08.11.2010 bonifica identificativo catastale (n.18000.1/2010). (ex FG.16 n.81); 2)- variazione toponomastica del 07.03.2011 Pratica n. U0110947 in atti dal 07/03/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n.41550.1/2011), precedentemente indicato via XXI Aprile; 3)-variazione del 21.03.2013 Pratica n.UD0051936 in atti

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

dal 21/03/2013 G.A.F. -rettifica di piano (n.9360.1/2013), indicato P.T.-S1; 4)-variazione toponomastica del 3.09.2014 Pratica n. UD0166481 in atti dal 03/09/2014 variazione derivante da aggiornamento .ANSC (n. 55982.1/2014), precedentemente indicato Via XXI Aprile. Per quanto riguarda il Fg.16 mappale n.82 -variazione d'ufficio del 12/06/2017 Pratica n. UD0070886 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA FABB RUR NOTA DC 34824/17 (n.3191.1/2017) il F.16 n.82 Fabbricato Rurale viene distinto come area di Fabbricato Demolito. Per quanto riguarda il Fg.16 mappali n.83-84-476 -variazione d'ufficio del 12/06/2017 Pratica n. UD0070904 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA FABB RUR NOTA DC 34824/17 (n.3196.1/2017) ex fabbricato rurale il F.16 n.476 Fabbricato Rurale viene distinto come area di Fabbricato Demolito.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORICO CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BASILIANO (UD)

FG. 16 Mappale 81 Sub. 1 Ubicazione via Ventuno Aprile n.22, p. S1-T , Cat .A/5, Cl. 3, vani 5,5, superf. 215 mq., Rendita € 150,55

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2014 Pratica n.UD0166481 in atti dal 03/09/2014 VARIAZIONE

DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 55982.1/2014), precedentemente indicato via 21 Aprile.

-VARIAZIONE del 21/03/2013 Pratica n. UD0051936 in atti dal 21/03/2013 G.A.F.- RETTIFICA DI PIANO (n. 9360.1/2013), indicato PT-S1.

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 Pratica n.UD0110947 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.41550.1/2011), precedentemente indicato via XXI Aprile.

-VARIAZIONE del 08/11/2010 Pratica n. UD0345155 in atti dal 08/11/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.18000.1/2010), EX F.16 n.81.

CORRISPONDENZA NCT

FG. 16 Mappale 81 qualità Ente Urbano superficie 260 mq.

CATASTO TERRENI – COMUNE DI BASILIANO (UD)

FG. 16 Mappale 82 qualità AREA FAB DM superficie 115 mq.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. UD0070886 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA FABB RUR NOTA DC 34824/17 (n. 3191.1/2017) EX Fabbricato Rurale.

FG. 16 Mappale 83 qualità sem. arbor. Cl. 2 superficie 170 mq. R.D. € 1,54 R.A. €

Consulenza - www.ivguidi.it

0,75

FG. 16 Mappale 84 qualità sem. arbor. Cl. 2 superficie 360 mq. R.D. € 3,25 R.A. € 1,58

FG. 16 Mappale 476 qualità AREA FAB DM superficie 255 mq

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. UD0070904 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA FABB RUR NOTA DC 34824/17 (n.3196.1/2017) EX Fabbricato Rurale.

FG. 16 Mappale 477 qualità sem. arbor. Cl. 2 superficie 170 mq. R.D. € 1,54 R.A. € 0,75

CONFINI: Nord 296- 80- 297- 298- 589- 78- 540 Est 95- 85 Sud 485- 94- 484- 91- 85 Ovest strada

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2007), con atto stipulato il 06/07/2007 a firma di notaio Antonio Frattasio in Udine ai nn. rep.122198/31559 rac. di repertorio, registrato il 26/07/2007 a U.R. Udine ai nn. 10541/serie 1T, trascritto il 27/07/2007 a U.R. Udine ai nn. generale 25305/15478 particolare.
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente esecuzione, per la quota intera di proprietà: Comune di Basiliano NCEU: Fg.16 N.81 (soppresso che genera il sub.1 di cui alla procedura); NCT: Fg.16 n.ri 82 are 1,15 (f.r.)-83 are 1,70-476 are 2,55 (f.r)-477 are 1,70 (ex n.83)-84 are 3,60.
Si riporta il quadro D: il Fg.16 n.81 corrisponde nel catasto terreni al Fg.16 n.81 -ente urbano- are 2.60. Il Fg.16 n.476 deriva dal ex n.82. Il Fg.16 n.477 deriva dal ex n.83. Le parti si danno atto che da parte della società venditrice è stata presentata al Comune di Basiliano la domanda in data 06/02/2007 al prot. n.1717 tendente ad ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione e ampliamento del fabbricato residenziale unifamiliare, da destinare a trifamiliare (Fg.16 n.81), nonché per la nuova costruzione di fabbricato bifamiliare (Fg.16 n.81, 82 e 476) e tale concessione è stata approvata in data 08/03/2007 con nr. di protocollo del 21/05/2007 n. c/2007/009. La parte acquirente è edotta che è necessario individuare a favore di un confinante un posto auto all'interno della corte e di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/11/2004 fino al 06/07/2007), con atto stipulato il 23/11/2004 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 625/2004 di repertorio, trascritto il 02/12/2004 a U.R. Udine ai nn. generale 38666/27125 particolare.
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente esecuzione, per la quota intera di piena proprietà: Comune di Basiliano NCEU: Fg.16 N.81; NCT: Fg.16 n.ri 81-n.82 (fr)-n.83-n.84-n.476(fr)-n.477 (immobili indicati senza superfici). Trattasi di fabbricato rustico con terreni di pertinenza gravati da servitù di transito e posto auto..
I gravami insistenti a carico della società "C.d.N.-E" sede in Udine (precedente proprietaria) per i quali veniva ordinata la cancellazione, Ipoteca Giudiziale 2001/5612 e Pignoramento 2003/9592, sono stati cancellati in data 02.03.2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

I fabbricati oggetto della procedura risultano edificati in data anteriore al 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C/2007/009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione e ampliamento del fabbricato residenziale unifamiliare, da destinare a trifamiliare (Fg.16 n.81) e per la nuova costruzione di fabbricato bifamiliare (Fg.16 n. 81-82 e 476), presentata il 06/02/2007 con il n. 1717 Prot. domanda per conc.ed. di protocollo, rilasciata il 08/03/2007 con il n. protocollo 21/03/2007 n.C/2007/009 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente esecuzione, per la quota intera di proprietà: Comune di Basiliano NCEU: Fg.16 N.81 (soppresso che genera il sub.1 di cui alla procedura); NCT: Fg.16 n.ri 82 are 1,15 (f.r.)-83 are 1,70-476 are 2,55 (f.r)-477 are 1,70 (ex n.83)-84 are 3,60

Permesso di costruire **N. PC/2010/047**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, e ampliamento di fabbricato residenziale unifamiliare, da destinare a quadrifamiliare, (Fg.16 n.81) e per la nuova costruzione di fabbricato bifamiliare (Fg.16 n.81-82-476) , presentata il 14/12/2010 con il n. 18237 Prot. integrata dd.30/04/11 n.5674 Prot. di protocollo, rilasciata il 18/05/2011 con il n. 18237 Prot. di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente esecuzione, per la quota intera di proprietà: Comune di Basiliano NCEU: Fg.16 N.81 (soppresso che genera il sub.1 di cui alla procedura); NCT: Fg.16 n.ri 82 are 1,15 (f.r.)-83 are 1,70-476 are 2,55 (f.r)-477 are 1,70 (ex n.83)-84 are 3,60.
Il Permesso di Costruire, pur rilasciato il 18/0/5/2011 e ritirato in dd.19/11/2021, risulta scaduto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.16 del 27/04/2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27/08/2004 ed esecutivo dal 23/09/2004, ai sensi del c.1, lett. b, art.33 L.R.52/1991 e s.m.i. e successive varianti., l'immobile ricade in zona Zona VO -di verde degli orti;. Il titolo è riferito solamente al Fg.16 mappale n.83

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.16 del 27/04/2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27/08/2004 ed esecutivo dal 23/09/2004, ai sensi del c.1, lett. b, art.33 L.R.52/1991 e s.m.i. e successive varianti., l'immobile ricade in zona Zona VO -di verde degli orti;. Il titolo è riferito solamente al Fg.16 mappale n.84

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.16 del 27/04/2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27/08/2004 ed esecutivo dal 23/09/2004, ai sensi del c.1, lett. b, art.33 L.R.52/1991 e s.m.i. e successive varianti., l'immobile ricade in zona Zona AO -di nucleo tipico storico. Edifici con Grado di tutela 04 - edifici con parziali trasformazioni;. Il titolo è riferito solamente al Fg.16 mappale n.82

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.16 del 27/04/2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27/08/2004 ed esecutivo dal 23/09/2004, ai sensi del c.1, lett. b, art.33 L.R.52/1991 e s.m.i. e successive varianti., l'immobile ricade in zona Zona AO -di nucleo tipico storico, entro perimetro di "Raggruppamenti di immobili costituenti carattere insediativo specifico". Edifici con Grado di tutela 04 - edifici con parziali trasformazioni;. Il titolo è riferito solamente al Fg.16 mappale n.81

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.16 del 27/04/2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27/08/2004 ed esecutivo dal 23/09/2004, ai sensi del c.1, lett. b, art.33 L.R.52/1991 e s.m.i. e successive varianti., l'immobile ricade in zona Zona AO -di nucleo tipico storico. Edifici con Grado di tutela 04 - edifici con parziali trasformazioni;. Il titolo è riferito solamente al Fg.16 mappale n.476

Coreg S.r.l. - www.coreg.it

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.16 del 27/04/2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27/08/2004 ed esecutivo dal 23/09/2004, ai sensi del c.1, lett. b, art.33 L.R.52/1991 e s.m.i. e successive varianti., l'immobile ricade in zona Zona VO -di verde degli orti;. Il titolo è riferito solamente al Fg.16 mappale n.477

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: Assunzione di responsabilità e limiti Lo scrivente tecnico incaricato dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni e nelle corti dei fabbricati per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati, peraltro mancanti o non più funzionanti, né sulla loro conformità; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati a eccezione di quelli visibili a occhio nudo; di non aver svolto verifiche statiche e strutturali sui fabbricati (di cui lo scrivente non è responsabile per quanto eseguito), di non aver effettuato misurazioni per stabilire la sagoma dei fabbricati, le distanze dai confini, le quote plani-altimetriche, viste le carenti tavole progettuali di quanto attualmente in essere (fabbricati ante 01/09/1967); di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in relazione a servitù, pesi, o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; di non aver effettuato accertamenti su eventuali residue pendenze economiche in merito a fornitura di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori di servizi o consorzi, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, se non per quanto trascritto presso i pubblici registri al ventennio contro il soggetto esecutato; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo 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 delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni espresse in merito alla eventuale sanabilità e conformità dei beni, in particolare in riferimento alle autorizzazioni già rilasciate per ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento (vedi titoli edilizi), sono state esposte a titolo orientativo e non possono essere considerate esaustive né definitive.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI SEGNALA CHE NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' IN QUANTO PRESSO GLI UFFICI COMUNALI NON RISULTA ESSERCI UNA DOCUMENTAZIONE DELLO STATO ESISTENTE
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente ai fabbricati

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA IN LOCO DI RUDERI E VECCHIE STRUTTURE SEMI CROLLATE OLTRA ALLA PRESENZA DI ELEMENTI IN ETERNIT

Cosatti Sas - www.cosattisas.it

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI
Questa situazione è riferita solamente a TERRENI ATTIGUI AL FABBRICATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a ruderi e strutture leggere in parte crollate, localizzate all'interno della corte .
Si precisa che vista la valutazione con accertamento visivo dall'esterno del fabbricato per il pericolo d'accesso ai vani, non sono state eseguite misurazioni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BASILIANO VIA XXI APRILE 22 (CATASTALE), FRAZIONE VARIANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a BASILIANO VIA XXI Aprile 22 (catastale), frazione VARIANO, della superficie commerciale di **1.273,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di vetusto compendio immobiliare -tipo rustico- posto fronte strada (via XXI aprile al civico n.22) nella frazione di Variano di Basiliano composto da più unità catastali -fabbricati e terreni retrostanti- di fatto formante una unica realtà. Per questo compendio immobiliare di datata costruzione (anteriore al 01/09/1967), ancora nel febbraio 2007 era stata presentata al Comune di Basiliano domanda per ristrutturazione mediante demolizione, ricostruzione ed ampliamento del fabbricato residenziale unifamililare da destinare a trifamiliare (Fg.16 n.81), nonchè per la nuova costruzione di fabbricato bifamiliare (Fg.16 n.81, 82 e 476). La concessione è stata approvata in data 08/03/2007 con n. di protocollo del 21/05/2007 n. c/2007/009.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato-terra-primo, ha un'altezza interna di 2.50-2.70.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 81 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 150,55 Euro, indirizzo catastale: via Ventuno Aprile n.22, piano: S.1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 03/09/2014 pratica UD0166481 in atti dal 03/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 55982.1/2014)
  Coerenze: da nord con il n.296-80-297, da est con il n.82 (di ns. interesse) da sud con il n.85, da ovest con la strada
- foglio 16 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe AREA FABB DM, superficie 115, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. UD0070886 in atti dal 12/06/2017 BONIFICA FAB.RUR. NOTA DC 34824/2017 (n.3191.1/2017)

Consulenza Immobiliare www.ivgudine.it

Coerenze: da nord con il n.297-298, da est con il n.476 (di ns. interesse), da sud con il n.85, da ovest con il n.81 (di ns. interesse)

- foglio 16 particella 476 (catasto terreni), qualita/classe AREA FABB DM, superficie 255, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/06/2017 Pratica n. UD0070904 in atti dal 12/06/2017 del BONIFICA FAB RUR NOTA DC 34824/2017 (n.3196.1/2017)
  Coerenze: da nor con il n.298-589-78, da est con il n.83 e 84 (di ns.interesse), da sud con il n.85, da ovest con il n.82 (di ns. interesse)
- foglio 16 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato Classe 2^, superficie 170, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/04/1977 in atti dal 20/06/1994 VRO/94 (n.17.1/1977)
  Coerenze: da nord con il n.540, da est con il n.477 (di ns. interesse) da sud con il n.84 (di ns. interesse) da oves con il n.476 (di ns. interesse)
- foglio 16 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato Cl..2^, superficie 170, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/04/1977 in atti dal 20/06/1994 VRO/94 (n.17.1/1977)
  Coerenze: da nord con il n.540 da est con il n.95 da sud con il n.84 e da ovest con il n.83 (entrambi di ns. interesse)
- foglio 16 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato Cl. 2^ , superficie 360, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
  Coerenze: da nord con i n.83 e 477 (entrmbi di ns. interesse), da est con il n.95, da sud con i n.ri 485-94-484 e 91, da ovest con il n.476 (di ns. interesse)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





www.ivgudine.it
Coveg






DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★★★
panoramicità:	scarso	★★★
stato di manutenzione:	pessimo	★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare è costituito da un vecchissimo fabbricato posto in fronte alla strada ed in linea con altri fabbricati, oltre a dei terreni interni solo parzialmente edificabili. Dallo stato delle cose risulta che da innumerevoli anni la costruzione e i terreni sono in completo stato di abbandono, privi

Covegs.it www.

di qualsiasi manutenzione con evidente pericolo di crollo, tanto che è stato possibile visionare e accertare lo stato dei fabbricati soltanto dall'esterno, visto che gran parte delle forometrie sono prive di serramenti. All'interno sono visibili parziali crolli di controssoffiitti e di intonaci oltre a pavimentazioni dissestate. Sono pure visibili alcune puntellazioni, poste tempo or sono, atte ad un probabile ma solo parziale tentativo di consolidamento. Le vecchie murature sono in sasso con intonaci ammalorati. Nella corte interna sono presenti delle lastre in eternit, che andranno smaltite ed anche una vecchia struttura metallica, parzialmente crollata. E' altresì presente un telo in materiale plastico, steso e abbandonato su una porzione dei terreni oggetto della procedura. Il resto del sedime, composto dai vari terreni è da tempo in totale abbandono, tanto che lo sfalgio della vegetazione spontanea che infesta i terreni, viene parzialmente effettuato dai vicini, in modo da non essere a loro volta invasi.

I fabbricati ancora individuabili in mappa sul mappale 82 e sul mappale 476, di fatto non ci sono più e al loro posto restano alcuni ruderi e qualche lastra in eternit della quale si è data nota qui sopra.

Non vi sono impianti di alcun genere e non sono state notate nemmeno le adduzuioni alle reti tecnologiche.







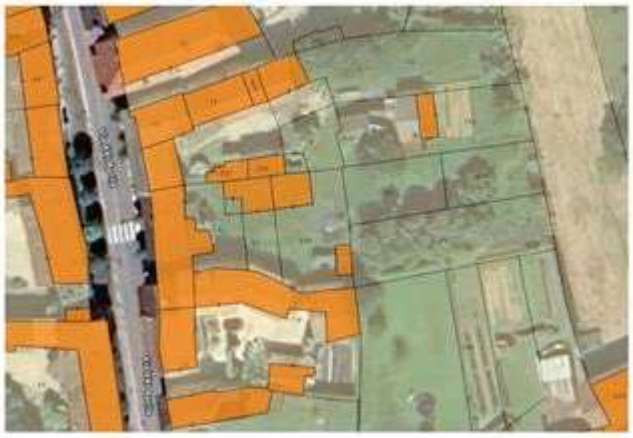

www.consulenze.it

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FG. 16 N. 82 - F.R. solo siperficie-fabbricato già demolito	115,00	x	100 %	=	115,00
FG. 16 N. 83 Terreno	170,00	x	100 %	=	170,00
FG. 16 N. 476 - F.R. solo superficie-fabbricati già demoliti	255,00	x	100 %	=	255,00
FG. 16 N. 477 Terreno	170,00	x	100 %	=	170,00
FG. 16 N. 84 Terreno	360,00	x	100 %	=	360,00
FG. 16 N. 81 - FABBRICATO A/5	203,38	x	100 %	=	203,38
Totale:	**1.273,38**				**1.273,38**





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



Oggetto: Richiesta inserimento planimetria Basiliano fg 16 mapp 81 sub 1 - nscd 9671/26
Mittente: DP UDINE - SERVIZI CATASTALI E CARTOGRAFICI
<dp.udine.scc@agenziaentrate.it>
Data: 23/01/2026, 15:26
A: "studiocosatti@gmail.com" <studiocosatti@gmail.com>

Buongiorno,
si comunica che non è possibile acquisire digitalmente la planimetria richiesta in quanto mai presentata agli atti del catasto.
Saluti

La segreteria
Area Servizi Catastali e Cartografici
Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale – Territorio
Via Giorgi n. 18 - 33100 UDINE
Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: rustico con corte
Indirizzo: via Beano Basiliano
Superfici principali e secondarie: 170
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: rustico
Indirizzo: vissandone
Superfici principali e secondarie: 263
Superfici accessorie:

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

Prezzo: 29.900,00 pari a 113,69 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

conoscenza personale (10/04/2026)

Domanda: 80000

Offerta: 35000

Tempo di rivendita o di assorbimento: privata

Valore minimo: 35.000,00

Valore massimo: 80.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SMALTIMENTO MATERIALI RESIDUI DA DEMOLIZIONE COMPRESO ETERNIT	-8.000,00
MESSA IN SICUREZZA DELLO STABILE CON INTERDIZIONE D'ACCESSO ALLE PERSONE	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima utilizzato: MCA Market Comparison Approach - attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato reperendo, per quanto possibile, immobili comparabili in zona, tenuto conto di avvenute compravendite ed informazioni assunte da operatori del settore di zona. Si tenga conto che nella valutazione e quindi anche nel calcolo dei valori sono state considerate e ricomprese anche le pertinenze e gli accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di BASILIANO-fraz. VARIANO, agenzie: ON LINE PER BENI DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ed inoltre: RICERCHE COMPARABILI IN ZONA -COMPRAVENDITE- Il metoto ha tenuto conto delle scarsissime compravendite reperibili in zona.

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;

Courtesy www.ivgudine.it

- 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	rustico	1.273,38	0,00	57.000,00	57.000,00
				57.000,00 €	**57.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il compendio immobiliare non risulta comodamente divisibile, essendo il fabbricato esistente posto in linea, fronte strada, e i terreni sono accessibili soltanto attraverso un portico del fabbricato stesso ove per altro è costituita servitù di transito per parcheggio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.000,00**

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: **€. 14.250,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.750,00**

data 22/04/2026

il tecnico incaricato
Maurizio Cosatti

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