TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

PROCEDURE CONCORSUALI

14/2026

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

dott. [redacted]

CUSTODE:

dott. [redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2026

creata con [redacted]

TECNICO INCARICATO:

Daniele Lollo

CF: [redacted]
con studio in UDINE (UD) [redacted]
telefono: [redacted]
email: [redacted]
PEC: [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 14/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **unità immobiliare in villetta bifamiliare** a SAN GIORGIO DI NOGARO via Comugne 7, della superficie commerciale di **113,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Trattasi di una unità immobiliare situata al primo piano di una villetta bifamiliare, comprendente due unità immobiliari. La struttura dell'edificio si sviluppa su sue piani fuori terra ed è stata realizzata con fondazioni in cls, murature in elevazione, orizzantamenti e copertura in cls, manto in tegole, rivestimento esterno tinteggiato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di cm. 270.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Comungne n. 7, piano: primo, intestato a [redacted] - propr. 1/1
  Coerenze: BCNC sub 8, sub 3;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**113,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2025 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. rep. 842 di repertorio, iscritta il 02/05/2025 a Udine ai nn. RP 1825, a favore di [redacted] - Montebelluna, contro [redacted]
Importo ipoteca: € 75.000,00.
Importo capitale: € 54.120,32

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/02/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 378 di repertorio, iscritta il 24/07/2025 a Udine ai nn. RP 3288, a favore di [redacted] s.r.l. -Rosà (VI), contro [redacted]
Importo ipoteca: € 46.000,00.
Importo capitale: € 30.622,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/11/2025 a firma di Tribunale di udine ai nn. rep. 1826 di repertorio, iscritta il 03/12/2025 a Udine ai nn. RP 5526, a favore di [redacted] - Società Benefit, contro [redacted]
Importo ipoteca: € 60.000,00.
Importo capitale: € 44.822,63

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/03/2026 a firma di Uff. Giud. del Tribunale di Udine ai nn. rep. 753 di repertorio, trascritta il 26/03/2026 a Udine ai nn. RP 6057, a favore di [redacted] srl - Montebelluna, contro [redacted]

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 02/04/2026 a firma di Tribunae di Udine ai nn. rep. 14/2026 di repertorio, trascritta il 15/05/2026 a Udine ai nn. RP 10013, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale , contro [redacted]

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di cessione in attuazione di convenzione di separazione (dal 15/05/2012), con atto stipulato il 07/05/2012 a firma di not. [redacted] ai nn. rep. 21768 di repertorio, trascritto il 15/05/2012 a Udine ai nn. RP 8315.
Si fa menzione dell'esistenza di una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo costituita sulla base dell'atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Palmanova in data 16/04/1965 rep. n. 16092 racc. n. 5400, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine in data 07/05/1965 ai nn. 8204/8804 e dell'atto a rogito notaio [redacted] di San Giorgio di Nogaro in data 12/05/1979 rep. 591 racc. n. 148 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine in data 19/05/1979 ai nn. 9878/8106.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 03/04/1992 fino al 15/05/2012), con atto stipulato il 24/03/1992 a firma di not. [redacted] ai nn. rep. 16759 di repertorio, trascritto il 03/04/1992 a Udine ai nn. RP 7238.
Il titolo è riferito solamente a Titolo di donazione riferito alla quota di 1/1 della nuda proprietà. .
Con successiva Voltura n. 140344.1/2002 e Voltura n. 2443.1/2004 per ricongiungimenti di usufrutto si consolidava il diritto di piena proprietà .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 77/1965**, intestata a [redacted] - [redacted] per lavori di Una casetta di civile abitazione, presentata il 15/05/1965 con il n. 77 di protocollo, agibilità del 29/07/1966 con il n. Prot. n. 5385 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. A/1986/00225**, intestata a [redacted] per lavori di Installazione di doppio serramento nella porta di ingresso del fabbricato di civile abitazione., presentata il 21/05/1986 con il n. Prot. n. 5495 di protocollo, rilasciata il 10/06/1986 con il n. 225/86 di protocollo

Infissione di pozzo artesiano in sostituzione dell'esistentein fase di esaurimento. **N. A0093163**, intestata a [redacted] presentata il 19/06/1993, rilasciata il 28/06/1993 con il n. Prot. n. 10141 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. A0097045**, intestata a [redacted] per lavori di Realizzazione recinzione, presentata il 16/04/1997, rilasciata il 19/04/1997 con il n. Prot. n. 6227 di protocollo

Concessione edilizia **N. C0091066**, intestata a [redacted] per lavori di Ampliamento del fabbricato di abitazione unifamigliare, per ricavare una camera ed un bagno al p.t. e scale di accesso al primo piano., presentata il 29/03/1991, rilasciata il 04/11/1991 con il n. Prot. n. 4671 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. A0099009**, intestata a [redacted] per lavori di recupero edilizio fabbricato accessorio ed ampliamento del terrazzo dell'abitazione., presentata il 06/03/1999, rilasciata il 13/04/1999 con il n. Prot. n. 3441 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Foro finestra soggiorno lato ovest non realizzato, tramezzo di parziale separazione tra vano soggiono e vano cucina, realizzazione foro stireria lato nord, riduzione larghezza fori stireria e bagno lato est, diversa distrubuzione vani zona notte,
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica amministrativa di riduzione a conformità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto ma non esaustivo : €.2.000,00

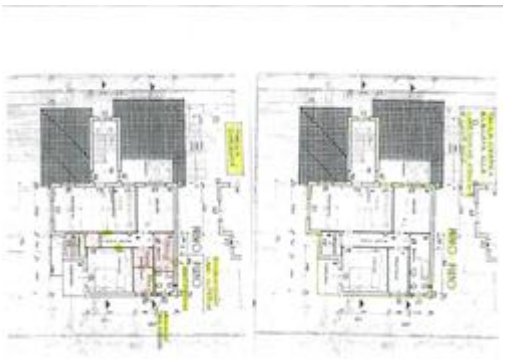


tavola difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIORGIO DI NOGARO VIA COMUGNE 7

UNITÀ IMMOBILIARE IN VILLETTA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

unità immobiliare in villetta bifamiliare a SAN GIORGIO DI NOGARO via Comugne 7, della superficie commerciale di **113,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Trattasi di una unità immobiliare situata al primo piano di una villetta bifamiliare, comprendente due unità immobiliari. La struttura dell'edificio si sviluppa su sue piani fuori terra ed è stata realizzata con fondazioni in cls, murature in elevazione, orizzantamenti e copertura in cls, manto in tegole, rivestimento esterno tinteggiato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di cm. 270.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Comungne n. 7, piano: primo, intestato a [redacted] - propr. 1/1
  Coerenze: BCNC sub 8, sub 3;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1999.



esterno lato ovest



esterno lato nord



esterno lato sud



esterno lato est



ripostiglio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media

qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si sviluppa al primo piano con ingresso pedonale dal portico e dal vano scale accessibili dall'area comune al piano terra ed inoltre con accesso dalla strada comunale attraverso ingresso carraio all'area comune del piano terra. L'unità è costituita dai seguenti vani:

piano terra : ripostiglio, portico, vano scale;

piano primo: ingresso, soggiorno/cucina, corridoio notte, due camere, bagno, w.c, stireria, due terrazze;

Le finiture interne comprendono pavimentazioni in ceramica e parquet, serramenti esterni in legno/alluminio a/r con vetrocamera, porte interne in legno tamburate, pareti interne in tramezze di laterizio intonacate, tinteggiate e parte rivestite con carta da parati nel reparto notte, dotazione di impianto elettrico, idrico/sanitario e riscaldamento a gasolio in comune con l'unità al piano terra e coadiuvato da stufa a legna, ripostiglio al piano terra con portone metallico tipo basculante. Si evidenzia che il pavimento in ceramica del soggiono e della cucina appare deteriorato da una evidente crepatura presumibilmente in corrispondenza della sottostante collocazione delle tubazioni dell'impianto termico ed inoltre si riscontrano traccie di umidità e sfarinatura dell'intonaco della parete delle camera ad est. Nel soffitto del vano stireria è presente una botola per l'accesso al sottotetto.

Complessivamente l'unità appare in discreto stato di conservazione e manutenzione.



interni

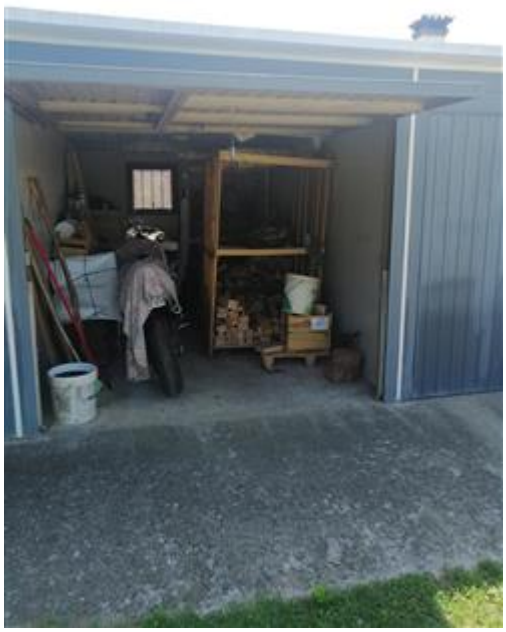


interni





interni



ripostiglio

interni



pavimento sala

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale primo piano	98,40	x	100 %	=	98,40
portico piano terra	21,60	x	25 %	=	5,40
terrazze	17,50	x	33 %	=	5,78
ripostiglio piano terra	12,50	x	33 %	=	4,13
Totale:	**150,00**				**113,70**



planimetria



estratto di mappa



elaborato planimetrico



elenco subalterni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: abitazione in ville e villini - prezzo medio indicativo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: San Giorgio di Nogaro - terratetto plurifamiliare
Indirizzo: Via Boscat 12 ;
Superfici principali e secondarie: 146
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 753,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 08/06/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: villa bifamiliare su tre livelli recentemente ristrutturata
Superfici principali e secondarie: 249
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 562,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2026
Fonte di informazione: Borsino FIAIP FVG
Descrizione: immobile in buono stato/abitabile - prezzo medio indicativo
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di valori di riferimento deducibii da recenti atti di compravendita di unità immobiliari assimilabili per tipologia ed ubicazione a quella in oggetto non ha rinvenuto alcun elemento utile. Per la valorizzazione del Lotto si è fatto quindi riferimento ai valori espressi dalle osservazioni di mercato ed in considerazione dello stato di fatto, ubicazione, consistenza, manutenzione e conservazione si ritiene di assumere un parametro unitario pari ad **€/mq. 700,00** da cui:

Siperficie commerciale lorda : mq. 113,70 * € 700,00 = € 79.590,00 arrotondato a **. € 80.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Giorgio di Nogaro, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare regionale

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	unità immobiliare in villetta bifamiliare	113,70	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	**80.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Immobile in vendita per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

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: **€. 19.500,00**

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:	**€. 58.500,00**

data 07/07/2026

il tecnico incaricato
Daniele Lollo