TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alberto Del Forno

CF:DLFLRT68S24L483U
con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA NOVARA 17/3
telefono: 0432662000
email: studiodelforno@gmail.com
PEC: alberto.del.forno@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE CON LOCALI SGOMBERO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano soffitta è definito da una struttura portante in muratura mista e solai in legno. La copertura è stata realizzata con orditura in legno e manto in coppi di laterizio, in parte ammalorato.

Si è riscontrata sul posto servitu' di transito a favore dei mappali limitrofi, lungo il lato Sud del mappale 15.

Si precisa che gli immobili di cui al corpi A e C, ricadono nella corte comune della particella 15.

Identificazione catastale:

CATASTO **FABBRICATI**

COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**

- foglio **5** particella **15/112 sub. 1** , categoria **A/5**, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: Via Dolegnano di Sotto n. 2, piano: Piano Terra 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Superficie catastale totale 260 mq. Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 260

CONFINI da Nord in senso oraio della particella 15: foglio 2 particella 63, strada comunale via Dolegnano di sotto, foglio 5 particella 16 e 20, foglio 5 particelle 13 e 110.

B

Terreni per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

CATASTO **TERRENI**

COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**

- foglio **2** particella **48**, qualita/classe seminativo 1, superficie mq. 3170, reddito agrario 14,73 €, reddito dominicale 29,47 €
- foglio **2** particella **63**, qualita/classe seminativo 3, superficie mq. 4540, reddito agrario 17,59 €, reddito dominicale 29,31 €
- foglio **5** particella **13**, qualita/classe seminativo 2, superficie mq.1790, reddito agrario 7,86 €, reddito dominicale 14,33 €
- foglio **5** particella **109**, qualita/classe seminativo 2, superficie mq. 1120, reddito agrario 4,92 €, reddito dominicale 8,97 €
- foglio **5** particella **110**, qualita/classe Seminativo 1 , superficie 3200, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 29,75.

intestato a *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1

CONFINI da Nord in senso orario:

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

Foglio 2 particella 48: torrente Corno, particelle 111-63-altro foglio di mappa, torrente Corno.

Foglio 2 particella 63: particelle 48-110-strada comunale altro foglio di mappa, particella 48.

Foglio 5 particella 13: altro foglio di mappa, particelle 110-109.

Foglio 5 particella 109: altro foglio di mappa, particelle 13-110, torrente Corno.

Foglio 5 particella 110: particelle 109,13,15,20,19,171,170,348

C

FABBRICATO ABITATIVO non abitabile con in corso opere di ristrutturazione, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si è riscontrata sul posto servitu' di transito a favore dei mappali limitrofi, lungo il lato Sud del mappale 15.

Si precisa che gli immobili di cui al corpi A e C, ricadono nella corte comune del Mappale 15.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE

- foglio **5** particella **15/113** sub. **2**, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 172,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLEGNANO DI SOTTO n. 2 Piano T - 1 - 2. intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Superficie catastale Totale: 202 m² - Totale escluse aree scoperte: 202 m²

CONFINI da Nord in senso oraio della partecella 15: foglio 2 particella 63, strada comunale via Dolegnano di sotto, foglio 5 particella 16 e 20, foglio 5 particelle 13 e 110.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**14.154,44 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 237.755,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 178.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile abitativo di cui al Corpo A) risulta occupato dall'esecutata.

Da indagini eseguite presso l'Ufficio anagrafe del comune di San Giovanni al Natisone, nell'immobile risulta residente la sig.ra *** DATO OSCURATO ***

Relativamente ai beni immobili di cui al Corpo B), si evidenzia che dalle interrogazioni effettuate in

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

Anagrafe Tributaria, risulta un affitto di fondo rustico, N. 428, serie 3T, privo dei dati catastali, avente locatore *** DATO OSCURATO *** , data scadenza 31.12.2028, registrato il 15.3.2024. Il contratto risulta disdetto con richiesta di data 12/12/2025 come da documentazione fornita dall'esecutata.

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 RG. 4665 - RP 719 del 21/02/2025, derivante da atto giudiziario - sentenza di condanna del 19/12/2024 rep. n. 1152 del Tribunale di Udine.

Importo capitale: € € 25.774,36

Interessi € 500,00 - Spese 2.100,00

Importo totale € 60.000,00

Favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Ipoteca giudiziale attiva RG. 9205 - RP 1432 trascritta in data 09/04/2025 derivante da decreto ingiuntivo del 28/02/2025 rep. n. 188/2025 del Tribunale di Udine.

Importo capitale: € 100.000,00

Importo totale € 200.000,00

Favore: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con sede in San Giovanni al Natisone C.F. 00216920306

Contro: *** DATO OSCURATO *** nata il C.F.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento trascritto ai nn. RG 19551 RP 14865 in data 21/07/2025, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Udine, Verbale di Pignoramento, rep. n. 2602/2025 del 08/07/2025 per la complessiva somma di € 120.374,34 oltre interessi, spese ed occorende.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non risulta trascritto un fondo patrimoniale.

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

Non risulta trascritto un diritto di abitazione.

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:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Si evidenzia al contempo che non risultano trascritte le accettazioni di eredità dei precedenti proprietari a seguito della successione di deceduto in data 12.06.1987; Den. 20 Vol. 1126 del 11/12/1987 Ufficio registro di Udine.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Foglio 5 mappali 15/112 sub.1 (Corpo A)

Foglio 5 mappali 15/113 sub. 2 (Corpo C)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 31/05/1993 n. rep. 14208/2575 del notaio Antonio Cevaro da potere di *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3

Foglio 2 mappali 48-63 foglio 5 mappali 13-109-110 (Corpo B)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 per atto del 27/04/1999 Pubblico ufficiale CEVARO ANTONIO Sede CIVIDALE DEL FRIULI (UD) Repertorio n. 29932, Racc. 8563, Registrato in data 14/05/1999 Voltura n. 5297.2/1999 in atti dal 16/02/2000, da potere di *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/3, per atto del 20/12/1991 Pubblico ufficiale CEVARO BRUNO Sede CIVIDALE DEL FRIULI (UD) Repertorio n. 53533 Registrazione n. 7946 registrato in data 27/12/1991 CESS. DI QUOTE-DONAZ-PERMUTA Voltura n. 2020.1/1992 in atti dal 05/01/2000.
- *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/9 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 3/9 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 3/9 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/9 *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/9, da denuncia di successione in nome deceduto in data 12/06/1987 Registrazione Volume 1126 n. 20 registrato in data 11/12/1987 - SUCCESSIONE Voltura n. 557.1/1988 in atti dal 13/12/1999.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 2209/126 SCIA, con domanda presentata in data 23/12/2020, prot 13700, da *** DATO OSCURATO *** ; Tipo dell'opera Risanamento conservativo per la riqualificazione dell'Area " *** DATO OSCURATO *** " - Risanamento degli edifici rustici esistenti. La pratica riguarda le abitazioni di cui ai corpi A) e C) e risulta ancora aperta e non definita.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Tutti i terreni di cui al corpo B ricadono, in base al P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n. 0391/Pers del 06/11/1998, in **Zona Omogenea E4.2** (ambiti fluviali). Si fa presente che nell'allegato certificato di destinazione urbanistica sono riportati anche i vincoli ambientali a cui sono soggetti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'abitazione di cui al corpo A) è stato realizzato nel sottoscala al piano terra un wc non previsto negli elaborati progettuali della SCIA e non rappresentato nelle planimetrie catastali. In sede di definizione della SCIA ancora in corso, come riferito dal tecnico comunale, dovrà essere accertata la regolarità edilizia del servizio igienico in base alle norme di settore.

- costo per variante in corso d'opera/sanatoria del wc compreso oneri, sanzioni, ecc. € 2.500,00

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia il futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi, che potrebbero anche comprendere oneri concessori e per dichiarazioni di conformità degli impianti non quantificabili in questa sede. I costi indicati per le regolarizzazioni e le demolizioni sono da ritenersi puramente indicativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale, al piano terra del locale accessorio non sono stati indicati due fori finestra sul lato nord e il wc al piano terra dell'abitazione corpo A.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costo per l'adeguamento della planimetria catastale, comprensivo di spese tecniche oneri e diritti vari: €.2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA DOLEGNANO DI SOTTO 2

ABITAZIONE CON LOCALI SGOMBERO

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

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE CON LOCALI SGOMBERO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano soffitta è definito da una struttura portante in muratura mista e solai in legno. La copertura è stata realizzata con orditura in legno e manto in coppi di laterizio, in parte ammalorato.

Si è riscontrata sul posto servitu' di transito a favore dei mappali limitrofi, lungo il lato Sud del mappale 15.

Si precisa che gli immobili di cui al corpi A e C, ricadono nella corte comune della particella 15.

Identificazione catastale:

CATASTO **FABBRICATI**

COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**

- foglio **5** particella **15/112 sub. 1** , categoria **A/5**, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: Via Dolegnano di Sotto n. 2, piano: Piano Terra 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Superficie catastale totale 260 mq. Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 260

CONFINI da Nord in senso oraio della particella 15: foglio 2 particella 63, strada comunale via Dolegnano di sotto, foglio 5 particella 16 e 20, foglio 5 particelle 13 e 110.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' abitazione si compone di cucina, retrocucina, soggiorno, bagno sottoscala al piano terra, disimpegno tre camere al primo piano, soffitta al secondo piano; in adiacenza, al piano terra si trovano una stalla ed un deposito attrezzi agricoli con sovrastanti due fienili. Di pertinenza dell'unità vi sono inoltre tre modeste costruzioni aventi dsestinazione d'uso a locale sgombero, legnaia e w.c.

Per quanto riguarda le finiture interne si segnala: pavimentazioni in marmette per il piano terra, in legno per il primo piano, in legno e cls per il secondo piano; pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in legno, scale interne in legno.

Non vi è impianto di riscaldamento ed in fase di sopralluogo non è stato esibito il certificato di prestazione energetica.

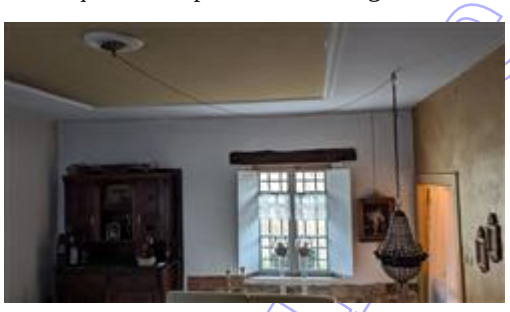
Il corpo accessorio in aderenza all'abitazione, avente destinazione stalla al piano terra e fienile al primo piano, ha il pavimento in ciotolato rivestito con getto in cls, solaio di interpiano con travi in cemento prefabbricato mentre la parte rimanente ad uso deposito attrezzi agricoli e fienile ha il solaio con struttura in legno, i serramenti sono in cls con vetro semplice.

I tre accessori esterni, a destinazione locali di sgombero e legnaia, hanno struttura mista in pietra e

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

mattoni.

Si fa presente che non è stato possibile ispezionare il wc in quanto ricoperto da folta vegetazione.



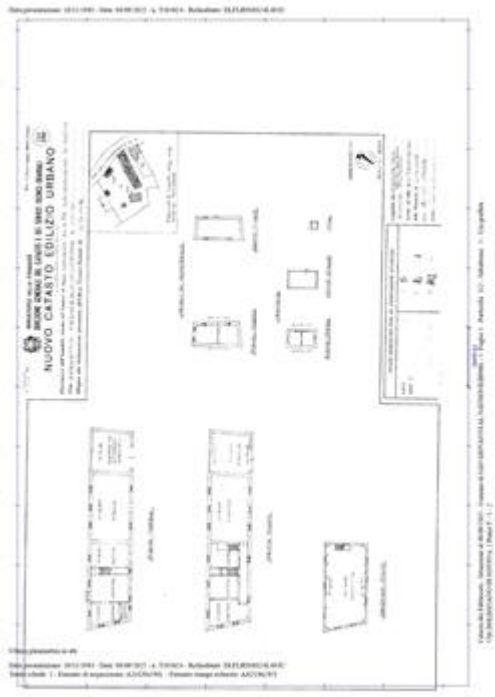
CONSISTENZA:

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	208,00	x	100 %	=	208,00
ABITAZIONE 2 PIANO (soffitta)	104,00	x	20 %	=	20,80
STALLA E DEPOSITO ATTREZZI PIANO TERRA	134,00	x	15 %	=	20,10
FIENILE 1 PIANO	134,00	x	15 %	=	20,10
Locale di sgombero PIANO TERRA E PRIMO	60,00	x	5 %	=	3,00
LEGNAIA PIANO TERRA E PRIMO	26,00	x	5 %	=	1,30
WC PIANO TERRA	0,70	x	5 %	=	0,04
Totale:	**666,70**				**273,34**

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



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: 20/03/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: TERRATETTO UNIFAMILIARE
Indirizzo: SAN GIOVANNI AL NATISONE - VIA ROMA 174
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 704,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/03/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: RUSTICO
Indirizzo: SAN GIOVANNI AL NATISONE - VIA MODOLETTO 7
Superfici principali e secondarie: 260

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

Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/03/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: RUSTICO
Indirizzo: MANZANO - località SAN NICOLO VIA LUDOVICO ARIOSTO
Superfici principali e secondarie: 215
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 646,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
In base alle informazioni raccolte si individua un prezzo unitario di mercato pari a €/mq. 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	273,33	x	650,00	=	**177.664,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 177.664,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 177.664,50**

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA DOLEGNANO DI SOTTO 2

TERRENI

DI CUI AL PUNTO B

Terreni per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***
Identificazione catastale:
CATASTO **TERRENI**
COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**

- foglio **2** particella **48**, qualita/classe seminativo 1, superficie mq. 3170, reddito agrario 14,73 €, reddito dominicale 29,47 €
- foglio **2** particella **63**, qualita/classe seminativo 3, superficie mq. 4540, reddito agrario 17,59 €, reddito dominicale 29,31 €
- foglio **5** particella **13**, qualita/classe seminativo 2, superficie mq.1790, reddito agrario 7,86 €, reddito dominicale 14,33 €
- foglio **5** particella **109**, qualita/classe seminativo 2, superficie mq. 1120, reddito agrario 4,92 €, reddito dominicale 8,97 €
- foglio **5** particella **110**, qualita/classe Seminativo 1 , superficie 3200, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 29,75.

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

intestato a *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1

CONFINI da Nord in senso orario:

Foglio 2 particella 48: torrente Corno, particelle 111-63-altro foglio di mappa, torrente Corno.

Foglio 2 particella 63: particelle 48-110-strada comunale altro foglio di mappa, particella 48.

Foglio 5 particella 13: altro foglio di mappa, particelle 110-109.

Foglio 5 particella 109: altro foglio di mappa, particelle 13-110, torrente Corno.

Foglio 5 particella 110: particelle 109,13,15,20,19,171,170,348

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In fase di sopralluogo si è riscontrato che detti fondi sono stati colpiti dall'alluvione avvenuta nel novembre 2025. Pertanto lungo l'argine del torrente Corno è stata riscontrata la presenza di numerosi tronchi, arbusti e detriti ghiaiosi. Alla data del sopralluogo i terreni risultavano incolti.





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
Terreno Foglio 2 Particella 48	3.170,00	x	100 %	=	3.170,00
Terreno Foglio 2 Particella 63	4.540,00	x	100 %	=	4.540,00
Terreno Foglio 5 particella 13	1.790,00	x	100 %	=	1.790,00
Terreno Foglio 5 Particella 109	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
Terreno Foglio 5 Particella 110	3.200,00	x	100 %	=	3.200,00
Totale:	**13.820,00**				**13.820,00**

Covegs.r.l. - www.ivgudine.it





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: 26/03/2026
Fonte di informazione: IMMOBILLIARE.IT
Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: San Giovanni al Natisone località via Bolzano
Superfici principali e secondarie: 58140
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/03/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: SAN GIOVANNI AL NATISONE
Superfici principali e secondarie: 5680
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 1,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base ai dati raccolti si individua un prezzo medio pari a €/mq. 1,80

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13.820,00	x	1,80	=	**24.876,00**

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.876,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.876,00**

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA DOLEGNANO DI SOTTO 2

FABBRICATO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO C

FABBRICATO ABITATIVO non abitabile con in corso opere di ristrutturazione, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si è riscontrata sul posto servitu' di transito a favore dei mappali limitrofi, lungo il lato Sud del mappale 15.

Si precisa che gli immobili di cui al corpi A e C, ricadono nella corte comune del Mappale 15.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE

- foglio **5** particella **15/113** sub. **2**, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 172,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DOLEGNANO DI SOTTO n. 2 Piano T - 1 - 2. intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Superficie catastale Totale: 202 m² - Totale escluse aree scoperte: 202 m²

CONFINI da Nord in senso oraio della partecella 15: foglio 2 particella 63, strada comunale via Dolegnano di sotto, foglio 5 particella 16 e 20, foglio 5 particelle 13 e 110.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base alla rappresentazione planimetrica catastale si evidenziano due locali al piano terra, due locali al primo piano ed un locale al secondo piano. L'abitazione in realtà e completamente fatiscente (senza solaio di interpiano) con in corso opere di ristrutturazione, come da pratica SCIA n. 220/126 del 23/12/2020, come riportato al punto 7.1.

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

Non è stato possibile accedere al fabbricato accessorio riportato nella scheda catastale in quanto interamente ricoperto di folta vegetazione.

La corte è in comune con l'unità abitativa di cui al Corpo A.







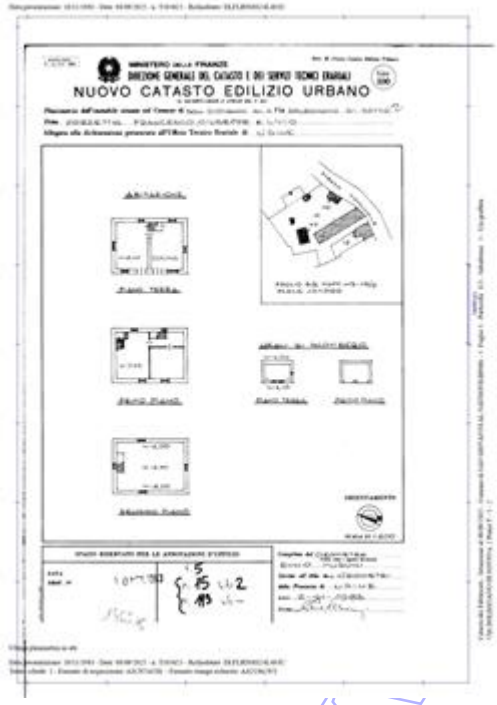
CONSISTENZA:

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 PIANO TERRA PRIMO E SECONDO	200,00	x	30 %	=	60,00
LOCALE SGOMBERO PIANO TERRA E PRIMO	22,00	x	5 %	=	1,10
Totale:	**222,00**				**61,10**

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ai valorin esposti per il Corpo A, si individua un prezzo unitario di mercato di €/mq. 650,00 precisando che viste le condizioni dei luoghi e lo stato dei lavori in corso, le superfici tratte dalla planimetria catastale sono state ridotte al 30%.

La valutazione tiene conto dell'area scoperta del F. 5 mapp. 15 dei corpi A e C.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,10	x	650,00	=	**39.715,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.715,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.715,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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;

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

- 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 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.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE.IT , Sito OMI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE

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

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

A	ABITAZIONE CON LOCALI SGOMBERO	273,33	0,00	177.664,50	177.664,50
B	terreni	13.820,00	0,00	24.876,00	24.876,00
C	FABBRICATO ABITATIVO	61,10	0,00	39.715,00	39.715,00
				242.255,50 €	**242.255,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 237.755,50**

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: **€. 59.438,88**

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: **€. 316,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.000,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TETTOIA E CABINA DI TRASFORMAZIONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) in San Giovanni al Natisone via Dolegnano di Sotto.

Trattasi di porzione di fabbricato industriale (tettoia) sito in comune di San Giovanni al Natisone (UD), Via Dolegnano di Sotto n. 32, con corte di pertinenza esclusiva e cabina di trasformazione.

Identificazione catastale

CATASTO **FABBRICATI**

COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**

- foglio **5** particella **111** sub. **4**, categoria **D/7**, rendita 1.872,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dolegnano di Sotto 32, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini da Nord in senso orario: particella 168, particella 111 Sub 7, strada vicinale, particella 168.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.082,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.268,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 44.400,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Non risultano contratti d'affitto in essere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

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

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 RG. 9205 - RP 1432 trascritta in data 09/04/2025 derivante da decreto ingiuntivo del 28/02/2025 rep. n. 188/2025 del Tribunale di Udine .

Importo capitale: € 100.000,00

Importo totale € 200.000,00

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento trascritto ai nn. RG 19551 RP 14865 in data 21/07/2025, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Udine rep. n. 2602/2025 del 08/07/2025 per la complessiva somma di € 120.374,34 oltre interessi, spese ed occorende.

Favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non risulta trascritto un fondo patrimoniale.

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:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 15/05/2017 rep. numero 2575 racc.1728 del notaio Francesco Caruso registrato a Gorizia il 22/05/2017 al N. 962

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

Serie 1T, trascritto a Udine in data 23/05/2017 ai numeri RG 12039 RP 8338, da potere di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Si riportano le seguenti provenienze come citate all'art. 6 dell'atto di compravendita in favore di *** DATO OSCURATO *** (Notaio Caruso rep. 2575/1728 del 15/05/2017).

Atto di divisione di data 10 dicembre 1959 Rep. n. 6228, Raccolta n. 4070 del notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli, registrato a Cividale del Friuli il 23 dicembre 1959 al n. 537 vol. 150, trascritto a Udine il 2 gennaio 1960 ai nn. 2/2;

Atto di compravendita di data 10 aprile 1963, Rep. n. 6613, Raccolta n. 2299 del notaio Oscar Ghiretti di Cividale del Friuli, registrato a Cividale del Friuli il 26 aprile 1963 al n. 2921 Vol. 106/II, trascritto a Udine il 7 maggio 1963 ai nn. 9880/9099;

Atto autenticato dal notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli in data 16 febbraio 1966, Rep. n. 13472 e in data 25 febbraio 1966 Rep. n. 13521, registrato a Cividale del Friuli il 5 marzo 1966 al n. 867 Vol. 116 mod. II, trascritto a Udine il giorno 11 marzo 1966 ai nn. 5776/4943;

Atto di enunciazione di società di fatto in società di nome collettivo autenticato dal notaio Luciano Pastor di Trieste in data 28 luglio 1977, Rep. n. 17215, registrato a Trieste il 12 agosto 1977 al n. 27327, Mod II, Vol. 664, trascritto a Udine il 6 ottobre 1977 ai nn. 16853/14610;

Atto di compravendita di data 8 marzo 1979, Rep. n. 31776, raccolta n. 17352 a rogito del notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli, registrato a Udine il 23 marzo 1979 al n. 2466, trascritto a Udine il 6 aprile 1976 ai nn. 6767/5547.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 114/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia prefabbricata metallica uso magazzino, rilasciata il 30/08/1973 con il n. 114 di protocollo.
Si fa presente che non è stato possibile prendere visione degli elaborati grafici in quanto l'archivio del Comune di San Giovanni al N. è stato oggetto di allagamento. In base alla richiesta effettuata al servizio sistemi informativi FVG è risultato che presso il loro archivio un fotogramma del 1974, riferimenti Lotto 9, Gorizia, Anno 1974, strisciata 6, fotogramma 211, dalla quale si evince la porzione oggetto della sagoma della tettoia. Per quanto sopra si ritiene di poter applicare l'art. 40 ter della L.r. 19/09 (stato legittimo degli immobili) che prevede di desumere tali informazioni anche dalle riprese fotografiche. Si fa inoltre presente che in mancanza di dati tecnici desumibili da elaborati grafici non si è in grado di dichiarare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile in esecuzione fatta eccezione per il fatto che è stato realizzato un muro di mattoni sul lato ovest della tettoia, in contrasto con le prescrizioni previste dalla licenza n. 114. In merito alla cabina di trasformazione sub. 4 a ai due locali accessori non accatastati insistenti sul lotto non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia. Si fa presente che se realizzati dopo il 2009 con l'entrata in vigore della L.R. 19/09 tali manufatti risultano rientranti fra quelli previsti dall'art. 16 comma 2 lett. a)

C.I.L.A. **N. 2017/026**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento unità immobiliari senza opere, presentata il 29/03/2017

D.I.A. **N. 229/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria accesso carraio da via Dolegnano di Sotto, presentata il 26/07/2004

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

D.I.A. **N. 202/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di asfaltatura piazzale, presentata il 21/07/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:
L'intero mappale 111 ricade in base al PRGC approvato con D.P.G.R. n. 0391/Pres del 06.11.1998 in zona omogenea B2.

Si fa presente che nell'allegato certificato di destinazione urbanistica sono riportati i vincoli ambientali a cui è soggetto.

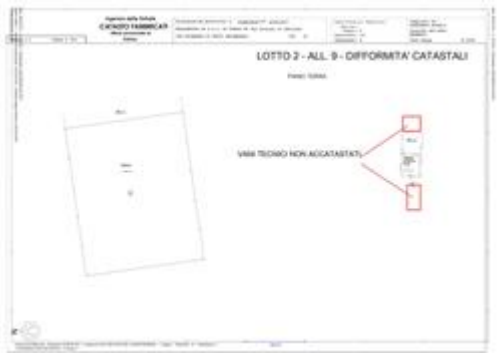
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lungo il lato Ovest della tettoia è stato realizzato un muro in mattoni in contrasto con le prescrizioni previste dalla Licenza Edilizia n. 114 .
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costi per la demolizione della muratura in mattoni , compresi oneri per il trasporto a discarica del materiale di risulta: €.3.000,00
- Costi per eventuali pratiche di sanatorie edilizie e strutturali della tettoia e vani tecnici compreso oneri e sanzioni come riportato in perizia: € 8.000,00

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia il futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi, che potrebbero anche comprendere oneri concessori e per dichiarazioni di conformità degli impianti non quantificabili in questa sede. I costi indicati per le regolarizzazioni e le demolizioni sono da ritenersi puramente indicativi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) l'intestazione catastale deve essere rettificata in quanto il soggetto viene indicato con il nome di *** DATO OSCURATO *** anzichè *** DATO OSCURATO *** come all'anagrafe identificata.

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

Costi di regolarizzazione:

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

Rettifica dell'atto di provenienza e conseguente nuova voltura catastale

- Atto notarile di rettifica per errata indicazione dati anagrafici *** DATO OSCURATO *** , compresi aggiornamenti catastali, oneri diritti e imposte: €.2.500,00

2) lungo il confine Sud risultano due vani tecnici posti l'uno in aderenza e l'altro in prossimità della cabina di trasformazione. Il proprietario dell' *** DATO OSCURATO *** ha riferito che detti manufatti sono al servizio dell'azienda medesima insistente sulla partciella 111; si prescisa che non risultano ne inseriti in mappa ne accatastati.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della mappa e planimetrie catastali, compresi oneri diritti e imposte: €.3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA DOLEGNANO DI SOTTO 32

TETTOIA E CABINA DI TRASFORMAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

TETTOIA E CABINA DI TRASFORMAZIONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) in San Giovanni al Natisone via Dolegnano di Sotto.

Trattasi di porzione di fabbricato industriale (tettoia) sito in comune di San Giovanni al Natisone (UD), Via Dolegnano di Sotto n. 32, con corte di pertinenza esclusiva e cabina di trasformazione.

Identificazione catastale

CATASTO **FABBRICATI**

COMUNE DI **SAN GIOVANNI AL NATISONE**

- foglio **5** particella **111** sub. **4**, categoria **D/7**, rendita 1.872,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dolegnano di Sotto 32, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini da Nord in senso orario: particella 168, particella 111 Sub 7, strada vicinale, particella 168.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La tettoia è realizzata con struttura metallica (capriate e pilastri) e manto di copertura in fibro cemento. Il piazzale di pertinenza dell'unità in esecuzione è in parte asfaltato ed in parte ad area verde.

Si segnala che che su una modesta porzione della copertura ad un esame visivo risulta ricadere una minima parte del piu' ampio impianto fotovoltaico che da quanto affermato dall'esecutata è al servizio del restante complesso artigianale non oggetto di esecuzione.

Si segnala che in aderenza alla cabina di trasformazione (Sub. 7) è stata realizzata una cabina in muratura, avente lo stesso utilizzo.

Inoltre in prossimità del lato ovest della cabina di trasformazione (Sub. 4) vi è un'altra costruzione ad uso protezione di impianti tecnologici, insistente sulla corte esclusiva, di cui non è stata reperita pratica edilizia autorizzativa.

Si fa presente che i manufatti di cui sopra sono a utilizzo della ditta *** DATO OSCURATO *** , così come riferito dal titolare dell'Azienda.

In fase di sopralluogo l'esecutata riferiva che il materiale ligneo presente nell'unità in esecuzione risulta essere di proprietà della ditta *** DATO OSCURATO ***

Risulta comune a tutti i subalterni del fabbricato la corte scoperta distinta al Catatsto Fabbricati al Foglio 5 Particella 111 Sub 6 (bene comune non censibile) come indicato all'art. 2 dell'atto di provenienza Rep. 2575 Racc. 1728 del 15/05/2017 Notaio Francesco Caruso.

L'accesso dalla via pubblica all'unità in esecuzione avviene attraverso limitrofa proprietà di terzi (mappale 548 lato nord) nonche mappale 111 Sub 6 e mappale 111 Sub 7. A tal proposito si segnala che è stata presentata la D.I.A.n. 2004/229 del 26.07.2004 per la manutenzione dell'accesso carraio esistente.

Dall'atto di provenienza si evince che nelle vendite sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive, i diritti sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C., così come determinati dai titoli di provenienza citati nell'atto medesimo: atto di divisione di data 10 dicembre 1959 Rep. n. 6228, Raccolta n. 4070 del notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli, registrato a Cividale del Friuli il 23 dicembre 1959 al n. 537 vol. 150, trascritto a Udine il 2 gennaio 1960 ai nn. 2/2; atto di compravendita di data 10 aprile 1963, Rep. n. 6613, Raccolta n. 2299 del notaio Oscar Ghiretti di Cividale del Friuli, registrato a Cividale del Friuli il 26 aprile 1963 al n. 2921 Vol. 106/II, trascritto a Udine il 7 maggio 1963 ai nn. 9880/9099; atto autenticato dal notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli in data 16 febbraio 1966, Rep. n. 13472 e

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

in data 25 febbraio 1966 Rep. n. 13521, registrato a Cividale del Friuli il 5 marzo 1966 al n. 867 Vol. 116 mod. II, trascritto a Udine il giorno 11 marzo 1966 ai nn. 5776/4943; atto di enunciazione di società di fatto in società di nome collettivo autenticato dal notaio Luciano Pastor di Trieste in data 28 luglio 1977, Rep. n. 17215, registrato a Trieste il 12 agosto 1977 al n. 27327, Mod II, Vol. 664, trascritto a Udine il 6 ottobre 1977 ai nn. 16853/14610; atto di compravendita di data 8 marzo 1979, Rep. n. 31776, raccolta n. 17352 a rogito del notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli, registrato a Udine il 23 marzo 1979 al n. 2466, trascritto a Udine il 6 aprile 1976 ai nn. 6767/5547.



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
TETTOIA	500,00	x	100 %	=	500,00
CABINA DI TRSFORMAZIONE	12,00	x	20 %	=	2,40
AREA SCOPERTA	2.900,00	x	20 %	=	580,00
Totale:	**3.412,00**				**1.082,40**



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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.082,40	x	70,00	=	**75.768,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.768,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.768,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 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.

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

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE.IT , Sito OMI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE

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	TETTOIA E CABINA DI TRASFORMAZIONE	1.082,40	0,00	75.768,00	75.768,00
				75.768,00 €	**75.768,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.268,00**

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: **€. 14.817,00**

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: **€. 51,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.400,00**

data 15/04/2026

il tecnico incaricato

Covegsrl - www.ivaudine.it

Alberto Del Forno

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