



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 164/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Venier

CUSTODE:  
Coveg Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Mauro Florit**

CF:FLRMRA66T24L483D  
con studio in TOLMEZZO (UD) PIAZZA CENTA 8  
telefono: 04332044  
fax: 04332044  
email: info@mauroflorit.it  
PEC: mauro.florit@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a UDINE VIA PODGORA 18/134, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 06.05.2025

#### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il condominio "CASA BIANCA" è sito in via Podgora 18/134 in Udine Capoluogo edificato nel 1971' è composto da 8 piani fuori terra ed uno entroterra. L'appartamento oggetto della presente perizia è sito al piano settimo con esposizione OVEST del condominio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'androne di ingresso prospiciente via Podgora. Dall'androne comune si accede al attraverso il vano scale o l'ascensore al piano.

L'appartamento e` costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina/soggiorno, una veranda, una camera, ed un servizio igienico. Internamente l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se si denota la vetusta` delle finiture (le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato "primi anni 70"). I serramenti esterni sono in profilo di legno s= 50 mm con vetro semplice, dotati di tapparelle in scarso stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è blindato. Le porte interne sono tamburate. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i vani (compresi i rivestimenti).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 32 partecilla 275 sub. 100 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PODGORA 18/134, piano: 7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/06/2025</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

DA INFORMAZIONI ASSUNTE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AUTORIZZATO DAL GIUDICE DOVREBBE CESSARE ENTRO IL 2025

NON VI SONO CONTRATTI REGISTRATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE VEDI ALLEGATI

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

FONDO PATRIMONIALE NON PRESENTE  
DIRITTO DI ABITAZIONE NON PRESENTE

#### **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: *Nessuna*.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2835 di repertorio, trascritta il 13/09/2024 a UDINE ai nn. 17794, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO UNEP TRIBUNALE DI UDINE

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: **€. 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 12.341,57**

Millesimi condominiali: **6,27**

Ulteriori avvertenze:

- Si evidenzia che l'unità immobiliare ha provenienza donazione;

- Condominio e amministratore:

Condominio CASA BIANCA amministratore condominiale studio GESTAB SERVICE SRL - via Ciro di Pers n.9/b 33100 Udine - tel 0432-501292

si allegano:

- Consuntivo 22-23
- Consuntivo 23-24
- Preventivo 24-25
- Spese straordinarie superbonus
- Scadenziario 24-25
- Verbale ass. ord. del 13-11-2024

Si specifica che le spese a debito sono così ripartite:

- **Spese ordinarie a debito euro - 8.474,23**
- **Spese strordinarie Superbonus a debito euro -3.867,34**

**Totale euro - 12.341,57**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 19/07/2018), con atto stipulato il 19/07/2018 a firma di NOTAIO PAOLO ALBERTO AMODIO ai nn. 217131/58125 di repertorio, trascritto il 25/07/2018 a UDINE ai nn. 13613.

NEL TITOLO LE PARTI SONO STATE EDOTTE CHE IL BENE IN TRATTAZIONE POTREBBE ESSERE OGGETTO DI AZIONE DI RIDUZIONE DA PARTE DEI LEGITTIMARI DEL DONANTE E PERTANTO DIFFICILMENTE COMMERCIABILE

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* (dal 13/11/1981 fino al 27/03/1987), con atto stipulato il 13/11/1981, registrato il 12/05/1982 a UDINE ai nn. 16/961, trascritto il 01/10/1982 a UDINE ai nn. 16177

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* (dal 13/11/1981 fino al 20/08/2004), con atto stipulato il 13/11/1981, registrato il 12/05/1982 a UDINE ai nn. 16/961, trascritto il 01/10/1982 a UDINE ai nn. 16177

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 27/03/1987 fino al 20/08/2004), con atto stipulato il 27/03/1987 a firma di NOTAIO ANTONIO FRATTASIO ai nn. 46971 di repertorio, registrato il 10/04/1987 a UDINE ai nn. 1415, trascritto il 23/04/1987 a UDINE ai nn. 7313

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 20/08/2004 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 20/08/2004 a firma di NOTAIO ROMANO LEPRE ai nn. 42730/20235 di repertorio, trascritto il 15/09/2004 a UDINE ai nn. 20544.

CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

22/06/2018 fino al 19/07/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di NOTAIO PAOLO ALBERTO AMODIO ai nn. 216972/58000 di repertorio, trascritto il 27/06/2018 a UDINE ai nn. 11658

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia principale **N. C.e. 392/1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un condominio, presentata il 03/05/1967, rilasciata il 04/07/1968 con il n. 392 di protocollo, agibilità del 26/02/1971 con il n. 32168/2 di protocollo

Variante **N. C.e. 392/1967** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un condominio, presentata il 22/12/1970, rilasciata il 14/01/1971 con il n. 392 di protocollo, agibilità del 26/02/1971 con il n. 32168/2 di protocollo

CILAS **N. 151776**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, rilasciata il 10/11/2022 con il n. 154776 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - RESIDENZIALE INTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

IF = 3,5 MC/MQ

H MASSIMA = 25 M

RAPPORTO DI COPERTURA = 0,5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARETI DIVISORIE NON PORTANTI DEMOLITE NELLA ZONA INGRESSO

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN UDINE VIA PODGORA 18/134

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE VIA PODGORA 18/134, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 06.05.2025

### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il condominio "CASA BIANCA" è sito in via Podgora 18/134 in Udine Capoluogo edificato nel 1971' è composto da 8 piani fuori terra ed uno entroterra. L'appartamento oggetto della presente perizia è sito al piano settimo con esposizione OVEST del condominio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'androne di ingresso prospiciente via Podgora. Dall'androne comune si accede al attraverso il vano scale o l'ascensore al piano.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina/soggiorno, una veranda, una camera, ed un servizio igienico. Internamente l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se si denota la vetusta' delle finiture (le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato "primi anni 70"). I serramenti esterni sono in profilo di legno s= 50 mm con vetro semplice, dotati di tapparelle in scarso stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è blindato. Le porte interne sono tamburate. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i vani (compresi i rivestimenti).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 275 sub. 100 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PODGORA 18/134, piano: 7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
supermercato  
verde attrezzato



#### COLLEGAMENTI

autobus  
tangenziale distante 1 km  
autostrada distante 3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 06.05.2025

#### DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Il condominio "CASA BIANCA" è sito in via Podgora 18/134 in Udine Capoluogo edificato nel 1971' è composto da 8 piani fuori terra ed uno entroterra. L'appartamento oggetto della presente perizia è sito al piano settimo con esposizione OVEST del condominio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'androne di ingresso prospiciente via Podgora. Dall'androne comune si accede al attraverso il vano scale o l'ascensore al piano.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno, una cucina/soggiorno, una veranda, una camera, ed un servizio igienico. Internamente l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione anche se si denota la vetusta' delle finiture (le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato "primi anni 70"). I serramenti esterni sono in profilo di legno s= 50 mm con vetro semplice, dotati di tapparelle in scarso stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è blindato. Le porte interne sono tamburate. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i vani (compresi i rivestimenti).

#### STRUTTURA

Il condominio è stato realizzato in struttura intelaiata in c.a. con mattoni laterizi di tamponamento, i solai e la copertura sono in laterocemento.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di quadro generale (dell'epoca della costruzione).

L'impianto termico è centralizzato a gas metano, dotato di elementi radianti in acciaio con contacalorie.

L'appartamento è dotato di una unità (split) per il condizionamento nella zona giorno.

#### CONCLUSIONI

L'appartamento generalmente è in scarso stato di conservazione in riferimento all'epoca in cui è stato realizzato. Le parti comuni del condominio interne sono di buona fattura e in buono stato di conservazione, in quanto il condominio è stato oggetto recentemente di intervento Superbonus per le parti condominiali.

Via Podgora è una strada con traffico locale ma con scarse possibilità di parcheggio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	mediocre	
<i>infissi interni:</i> anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno/metallo	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in metallo. Inferriate veranda	nella media	
<i>scale:</i> vano scale comuni interne con rivestimento in marmo	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in cappotto	nella media	

isolante

Degli Impianti:

*ascensore:*

al di sopra della media



*citofonico:*

nella media



*condizionamento:* split con alimentazione a elettrico con diffusori in Split

al di sotto della media



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220

al di sotto della media



*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in Fognatuura Comunale con recapito in Fogna

al di sotto della media



*gas:* centralizzato con alimentazione a metano

nella media



*idrico:* , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale

nella media



*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori acciaio

al di sotto della media



Delle Strutture:

*copertura:* piana costruita in laterocemento

nella media



*scale interne:* realizzate in c.a.

nella media



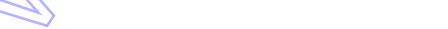
*solai:* latero-cemento

nella media



*strutture verticali:* costruite in mista c.a. laterizi

nella media



*travi:* costruite in c.a.

nella media



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
Appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Terrazza	7,50	x	40 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>41,50</b>				<b>37,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2024

Descrizione: Appartamento stesso stabile

Indirizzo: Via Podgora 18

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Descrizione: Appartamento stesso stabile

Indirizzo: Via Podgora 20

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2024

Descrizione: Appartamento stesso immobile

Indirizzo: Va Podgora 20

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Descrizione: Appartamento stesso immobile

Indirizzo: Via Podgora 20

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare (26/05/2025)

Domanda: normale

Offerta: normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 59.000,00

Agenzia Immobiliare (15/05/2025)

Domanda: normale

Offerta: normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 40.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 1.200,00 = **44.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.400,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO SI BASA SUL VALORE DI MERCATO SECONDO L'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS "IL VALORE DI MERCATO È IL PREZZO AL QUALE UN IMMOBILE POTREBBE ESSERE CEDUTO CON UN CONTRATTO PRIVATO, STIPULATO TRA UN COMPRATORE E UN VENDITORE CON INTERESSI CONTRAPPosti ALLA DATA DELLA STIMA, ASSUMENDO CHE L'IMMOBILE È STATO ESPOSTO PER LA NEGOZIAZIONE DELLA CESSIONE PER UN NORMALE PERIODO".

LE FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA PRESENTE STIMA SONO: COMPRAVENDITE EFFETTUATE NELLA ZONA OVE SITO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, ANNUNCI IMMOBILIARI DI AGENZIE, VALORI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, BORSINI IMMOBILIARI DEL FRIULI VENEZIA GIULIA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI, ECC..

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,00	0,00	44.400,00	44.400,00
				<b>44.400,00 €</b>	<b>44.400,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE, ESSENDO L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE FORMATA DA UN APPARTAMENTO IN CONDOMINIO CON UNICO INGRESSO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.400,00**

### 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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 12.341,57**

Arrotondamento del valore finale: **€. 8,43**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.200,00**

data 12/06/2025

il tecnico incaricato  
Mauro Florit

COVEG S.r.l.  
- [www.ivguideline.it](http://www.ivguideline.it)