



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

308/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

Ivg Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Tiziano Chiapolino

CF:CHPTZN80M21L4830

con studio in FAGAGNA (UD) Via Farla n.57

telefono: 3283336087

email: tiziano.chiapolino@gmail.com

PEC: tiziano.chiapolino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 308/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a UDINE Via Daniele Cernazai 21, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è composto da un ingresso/ufficio, due ripostigli, due bagni ed un ulteriore ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 210 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 1.196,02 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B box singolo a UDINE Via Daniele Cernazai 21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20 metri. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 210 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 53,92 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.300,00
Data di conclusione della relazione:	13/09/2025

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 **volontaria**, stipulata il 21/09/2004 a firma di Notaio dr. Alfredo Catena ai nn. 114248/26689 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 238.000.

Importo capitale: 170.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con atto di compravendita di data 21/04/2025 Rep. n. 12978 del Notaio Cavalaglio di Mortegliano (Ud) venivano ceduti e trasferiti gli immobili oggetto di perizia al Sig. debitore Esecutato, il quale si accollava il pagamento del debito residuo del Sig. *** DATO OSCURATO *** nei confronti della *** DATO OSCURATO *** in forza del contratto di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, stipulata il 02/12/2022 ai nn. 499 R.G. - 408 R.P. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2005)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/07/1999)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1999 fino al 05/07/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 05/07/2004 fino al 21/04/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio lavori N. ---, rilasciata il 05/06/1994

N. **89/94**, rilasciata il 05/06/1995 con il n. 1267 - 42514/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **1019/19254**, per lavori di Demolizione di una parete , rilasciata il 19/02/1997 con il n. 1019/19254 di protocollo

Fine lavori N. **688/85467**, rilasciata il 02/08/1999 con il n. 688/85467 di protocollo

Certificato di collaudo statico N. ---, rilasciata il 26/11/2002

Collaudo tecnico impianti elettrici N. ---, rilasciata il 26/03/2004

Abitabilità N. **0060399** e successive varianti, rilasciata il 29/03/2004 con il n. PG/U0060399 di protocollo

Mutamento destinazione d'uso senza opere N. **0063987**, rilasciata il 10/06/2005 con il n. PG/U0063987 di protocollo

Deposito degli oneri di urbanizzazione N. **5.3.2005**, rilasciata il 27/06/2005 con il n. D.5.3.2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE VIA DANIELE CERNAZAI 21

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a UDINE Via Daniele Cernazai 21, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è composto da un ingresso/ufficio, due ripostigli, due bagni ed un ulteriore ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 210 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 1.196,02 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





Coveg S.r.l.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Udine.



SERVIZI

- biblioteca
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- università



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 9 km
- ferrovia distante 1,5km
- autobus distante 15 metri
- aeroporto distante 40 km Ronchi dei Legionari
- tangenziale distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

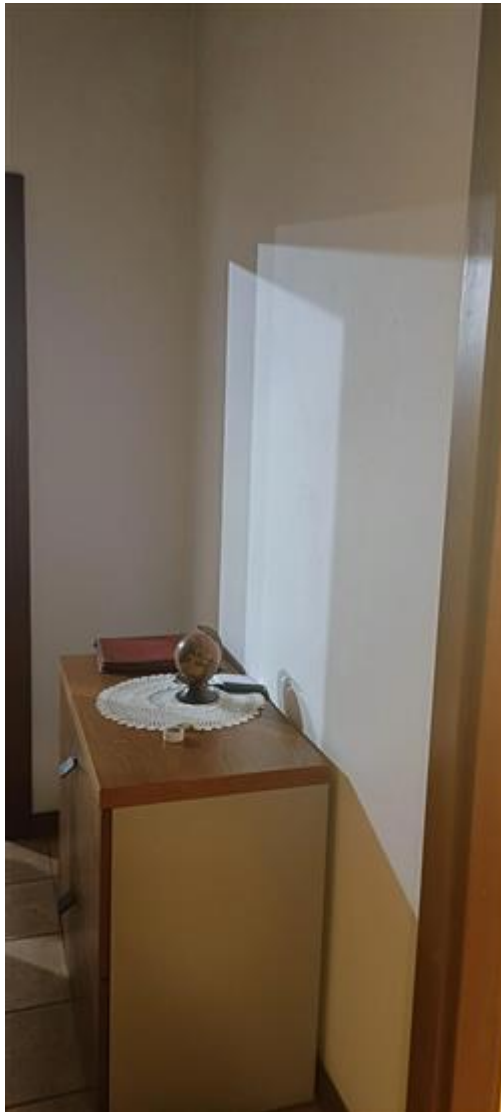
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Coveo S.p.A.



Coveg S.r.l.

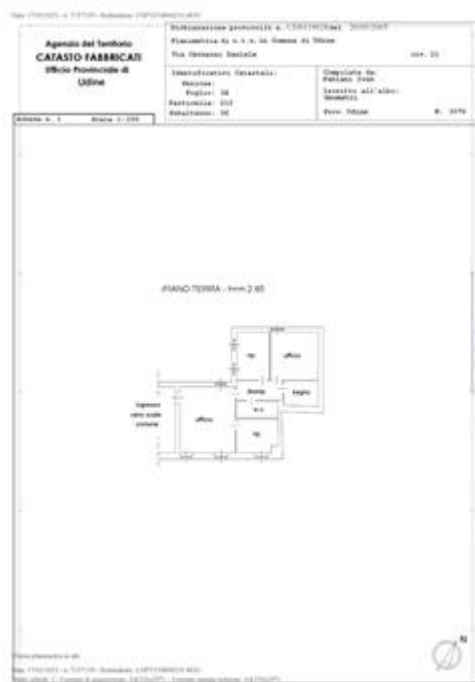


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tabelle OMI (05/09/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo è stato stabilito sulla base dell' valutazioi OMI per beni della stssa tipologia nella zona considerata. Il prezzo considerato è quello medio essendo che l'immobile è in buone condizioni ma non possiede alcun elemento di particolare pregio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 1.700,00 = **170.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.000,00**

BENI IN UDINE VIA DANIELE CERNAZAI 21

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a UDINE Via Daniele Cernazai 21, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20 metri. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 210 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 53,92 Euro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il

traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Udine.



SERVIZI

- biblioteca
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- università



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 9 km
- ferrovia distante 1,5km
- autobus distante 15 metri
- aeroporto distante 40 km Ronchi dei Legionari
- tangenziale distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:



Luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tabelle OMI (05/09/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.200,00 = 14.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine

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	ufficio	100,00	0,00	170.000,00	170.000,00
B	box singolo	12,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				184.400,00 €	184.400,00 €

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: **€. 184.400,00**

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: **€. 46.100,00**

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: **€. 138.300,00**

data 13/09/2025

il tecnico incaricato
Tiziano Chiapolino

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