



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Bruna Fabris

CF:FBRBRN60E41E098B

con studio in UDINE (UD) VIA TAVAGNACCO 131/A

telefono: 0432481505

email: studiofabrisbruna@gmail.com

PEC: bruna.fabris@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via San Rocco 364, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare in descrizione è costituito da un appartamento ed autorimessa inseriti rispettivamente ai piani terra e seminterrato di un ampio complesso condominiale edificato in Comune di Udine in Via San Rocco n. 364. L'immobile si trova in una zona semicentrale della Città di Udine, ben collegata sia al centro che alle località limitrofe anche grazie alla vicinanza del Viale Venezia, e dell'ingresso alla tangenziale.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via San Rocco, mentre quello carraio alle autorimesse da Via Zannini. L'alloggio si raggiunge attraverso ingresso e corridoio condominiali. Si rilevano evidenti infiltrazioni che interessano sia il soffitto che la parete del corridoio comune di accesso, fenomeno evidente anche sulla rispondente parete del bagno dell'appartamento di interesse

L'area di pertinenza del condominio è recintata, fatta eccezione per il lato sud ove si trova una zona riservata al parcheggio autovetture.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 76 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 364, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: della particella 76 da Nord in senso orario: Fg. 47 Mapp. 1616, strada (Via San Rocco) 1208, 1521, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1617, 75, salvo se altri.

Dati di superficie: Totale: 37 mq. Totale escluse aree scoperte: 34 mq.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 76 sub. 120 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 366, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: della particella 76 da Nord in senso orario: Fg. 47 Mapp. 1616, strada (Via San Rocco) 1208, 1521, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1617, 75, salvo se altri.

Totale: 18 mq.

L'autorimessa, attualmente utilizzata come deposito, non ha finiture di rilievo da segnalare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza dell'esecutato e di un incaricato della Coveg - nominata custode giudiziario - l'immobile e le sue pertinenze risultavano occupati dall'esecutato; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Udine è emerso che nell'alloggio risulta residente l'esecutato a far data dal 18/02/2019.

Dalle ulteriori verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine, non sono emersi contratti di locazione registrati e relativi al compendio edilizio oggetto di valutazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento del 10/4/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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 legale, stipulata il 28/09/2023 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 3189/11523 di repertorio, iscritta il 02/10/2023 a Udine ai nn. 24182/3019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.

77 DPR 602/33, modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

Importo ipoteca: € 78.644,54.

Importo capitale: € 39.322,27

Ipoteca giudiziale, stipulata il 21/06/2023 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. 709/2023 di repertorio, iscritta il 02/12/2024 a Udine ai nn. 30351/4357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo .

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 5.616,07

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 07/03/2025 a firma del Tribunale di Udine, nn. 994/2025 di repertorio, trascritto il 24/03/2025 a Udine ai nn. 7430/5658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

I beni sono compresi nel condominio denominato "Serenissima" e l'amministratore di condominio è la AZETA S.r.l. di Udine.

Dalle informazioni acquisite presso il sopraccitato Amministratore, è emerso che vi sono le seguenti spese condominiali non saldate:

GESTIONI ORDINARIE

- € 3.471,23 per consuntivo gestione ordinaria 01/09/2022-31/08/2023
- € 1.573,35 per consuntivo gestione ordinaria 01/09/2023-31/08/2024
- € 903,31 per preventivo gestione ordinaria 01/09/2024-31/08/2025

Si evidenzia che, in base art. 63 Disp. Att. C.C., come modificato dalla L. 11/12/2012 n. 220, "..... colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2019), con atto stipulato il 22/11/2019 a firma di Notaio BORDON Matteo di Udine ai nn. 7088/5784 di repertorio, registrato il 08/02/2019 a Udine ai nn. 1916 serie 1T, trascritto il 08/02/2019 a Udine ai nn. 3568/2619

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1992 fino al 18/10/2017), con atto stipulato il 24/11/1992 a firma di Notaio Chiara CONTURSI di Udine ai nn. 50124/5810 di repertorio, registrato il 14/12/1992 a Udine ai nn. 6631, trascritto il 10/12/1992 a Udine ai nn. 27518/21125

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 18/10/2017 fino al 22/01/2019), con atto stipulato il 18/10/2017 a firma di Notaio VITALE Francesco di Domodossola ai nn. 291590/19815 di repertorio, registrato il 26/10/2017 a Verbania ai nn. 4738 serie 1T, trascritto il 30/10/2017 a Udine ai nn. 25392/17761

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **755**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale , rilasciata il 24/01/1973 con il n. 26766 di protocollo, agibilità del 12/06/1975 con il n. 498 di protocollo.

La pratica edilizia è completa di collaudo statico.

Autorizzazione in sanatoria N. **VR/9.2.2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione opere abusive nelle aree condominiali, rilasciata il 21/12/2015 con il n. 11561 di protocollo

CILA superbonus N. **cod. istanza c_L483-26161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento energetico: realizzazione di cappotto isolante esterno, in copertura ed in prossimità del piano interrato, sostituzione infissi, presentata il 22/12/2001 con il n. 163526 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UDINE VIA SAN ROCCO 364

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via San Rocco 364, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare in descrizione è costituito da un appartamento ed autorimessa inseriti rispettivamente ai piani terra e seminterrato di un ampio complesso condominiale edificato in Comune di Udine in Via San Rocco n. 364. L'immobile si trova in una zona semicentrale della Città di Udine, ben collegata sia al centro che alle località limitrofe anche grazie alla vicinanza del Viale Venezia, e dell'ingresso alla tangenziale.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via San Rocco, mentre quello carraio alle autorimesse da Via Zannini. L'alloggio si raggiunge attraverso ingresso e corridoio condominiali. Si rilevano evidenti infiltrazioni che interessano sia il soffitto che la parete del corridoio comune di accesso, fenomeno evidente anche sulla rispondente parete del bagno dell'appartamento di interesse

L'area di pertinenza del condominio è recintata, fatta eccezione per il lato sud ove si trova una zona riservata al parcheggio autovetture.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 76 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 364, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: della particella 76 da Nord in senso orario: Fg. 47 Mapp. 1616, strada (Via San Rocco) 1208, 1521, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1617, 75, salvo se altri.

Dati di superficie: Totale: 37 mq. Totale escluse aree scoperte: 34 mq.



Vista prospetto lato Via San Rocco



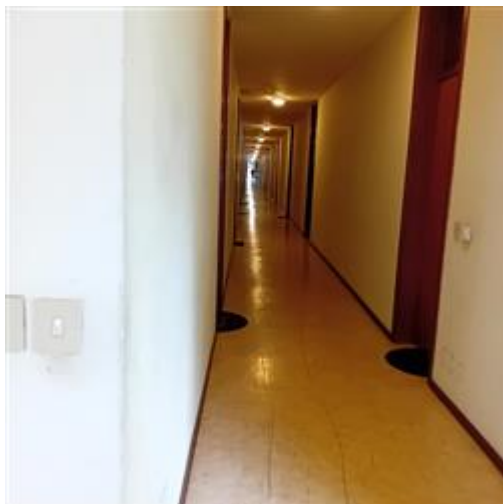
Vista prospetto lato parcheggio adiacente



Vista prospetto lato Via Zannini



Ingresso comune



Corridoio di accesso



Ingresso alloggio

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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Vista aerea di dettaglio



Inserimento corografico 3D



Inserimento corografico 3D



Stradario



Sovrapposizione vista aerea e mappa catastale dal sito Formaps.it

SERVIZI	
ospedale	eccellente
supermercato	eccellente
scuola elementare	ottimo
centro commerciale	buono
COLLEGAMENTI	
tangenziale	eccellente
autobus	ottimo
ferrovia	nella media
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	mediocre
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	mediocre
qualità degli impianti:	scarso
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale si compone di un ingresso, un bagno, un soggiorno con zona cucina, una camera da letto e un piccolo scoperto pertinenziale; l'accesso all'unità immobiliare avviene da corridoio comune..

Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni Settanta, presenta caratteristiche costruttive tipiche di tale epoca, con fondazioni e setti in elevazione in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento con travi tipo "Rex" e solaio di copertura del tipo piano anch'esso in laterocemento con travature sia tipo "rex" che "Trirex".

Le finiture, di modesta qualità e risalenti per lo più al periodo di realizzo, sono date da intonaco e tinteggiatura per i muri esterni ed interni ad eccezione delle pareti perimetrali della zona cucina e del bagno che evidenziano rivestimento in piastrelle, pavimentazioni in piastrelle per tutti i vani tranne la camera che presenta rivestimento pavimentale in parquet in quadrotti, porte interne del tipo tamburato, serramenti esterni completi di vetrocamera e tapparelle.

L'alloggio è completo di impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con contocalorie sui corpi scaldanti e di impianto elettrico, quest'ultimo appare non rispondente agli attuali standard di sicurezza e qualitativi.

Non sono stati esibiti dichiarazioni di conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica.

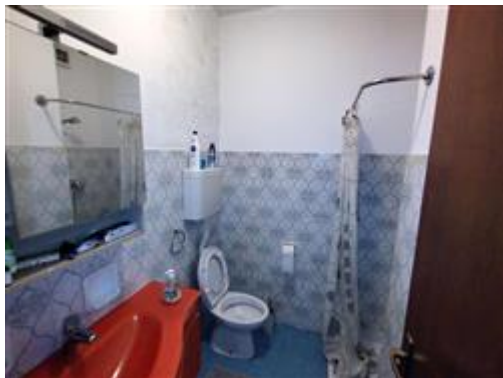
Nel complesso lo stabile condominiale si presenta in buone condizioni manutentive, ad eccezione delle succitate infiltrazioni, anche grazie agli interventi di rifacimento della copertura, di sostituzione dei serramenti e realizzazione del cappotto; per quanto riguarda l'appartamento di interesse si segnala invece che avrebbe necessità di interventi di ammodernamento sia per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche che per quanto concerne le finiture



Zona giorno



Zona cucina



Bagno



Camera



Ingresso



Pertinenza scoperta

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
Alloggio	34,00	x	100 %	=	34,00
Scoperto pertinenziale	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	64,00				37,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio planimetria catastale

ACCESSORI:

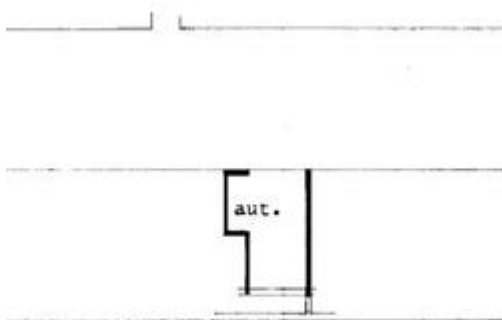
box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 76 sub. 120 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 366, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
 Coerenze: della particella 76 da Nord in senso orario: Fg. 47 Mapp. 1616, strada (Via San Rocco) 1208, 1521, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1617, 75, salvo se altri.
 Totale: 18 mq.

L'autorimessa, attualmente utilizzata come deposito, non ha finiture di rilievo da segnalare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50



Stralcio planimetria catastale



Vista interni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valutazione riferita ad Abitazioni di tipo economico in Zona D3 Periferica - Anno 2024 - Semestre 2

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 560,00

Note: Valutazione riferita ad Autorimesse in Zona D3 Periferica - Anno 2024 - Semestre 2

www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 855,00

Valore massimo: 1.137,00

Note: Quotazione riferita ad Abitazioni in stabili di 2° fascia in Zona periferica a sud del capoluogo

www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 677,00

Note: Quotazione riferita a Box auto in Zona periferica a sud del capoluogo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	1.250,00	=	46.250,00
Valore superficie accessori:	8,50	x	1.250,00	=	10.625,00
					56.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.875,00**

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, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsini Immobiliari FIMAA e FIAIP, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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	appartamento	37,00	8,50	56.875,00	56.875,00
				56.875,00 €	56.875,00 €

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: **€. 56.875,00****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: **€. 14.218,75**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: **€. -343,75****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.000,00**

data 06/08/2025

il tecnico incaricato
Bruna Fabris