



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 253/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Gian Piero Beorchia**

CF: BRCGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: gianpiero.beorchia@gmail.com

PEC: gianpiero.beorchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 253/2024

# LOTTO 1

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

**A** **Appartamento con cantina e autorimessa** a UDINE via Colugna 135, della superficie commerciale di **94,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo è situata al secondo piano di un complesso condominiale " composto da tre edifici staccati tra loro ma con servizi comuni. La palazzina in cui si trova l'immobile oggetto della presente perizia è quella contraddistinta come fabbricato C ed è compresa nel condominio denominato "Il parco 1". La costruzione risale ai primi anni Settanta e presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca costruttiva.

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

- foglio 13 particella 213 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA COLUGNA n. 135/3, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 13/02/1987 CHIUSURA DI TERRAZZA CON VERANDA (n. 5652.1/1987)

Coerenze: Il mappale 213 del foglio 13 confina completamente il mappale 69.

Il mappale 213 del foglio 13 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.320.

- foglio 13 particella 213 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: VIA COLUGNA n. 135/3 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il mappale 213 del foglio 13 confina completamente il mappale 69.

Il mappale 213 del foglio 13 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.320.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,12 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>€. 74.946,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.209,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>28/11/2025</b>

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

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

Alla data del sopralluogo, 22 settembre 2025, effettuato alla presenza di personale della Coveg, risultava possessore dell'immobile l'esecutato e non occupato da altri. Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato in data 26 agosto 2025 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 18/08/2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

Abitazione. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

#### 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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/11/2024 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 3991/2024 di repertorio, trascritta il 02/12/2024 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 23461, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

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:	€ 880,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 353,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 411,84
Millesimi condominiali:	Si riportano i

Ulteriori avvertenze:

L'immobile pignorato ricade in regime condominiale ed è parte del Condominio

"Il Parco 1", attualmente amministrato dallo Studio Lamar S.a.s. di Anna dall'amministratore

Lanzutti, con sede in Udine, via Crispi n. 47.

Si evidenzia che i valori millesimali comunicati dall'amministratore e utilizzati per la gestione condominiale non coincidono con quelli risultanti dall'atto di provenienza, nel quale:

- al sub. 9 sono attribuiti 79,857/1000 delle parti comuni del fabbricato "C" e 26,342/10000 delle parti comuni del complesso condominiale;
- al sub. 18 sono attribuiti 8,49/1000 delle parti comuni del fabbricato "C" e 2,801/1000 delle parti comuni del complesso condominiale.

Tale difformità viene segnalata ai fini della corretta ricostruzione dei titoli e delle quote condominiali effettivamente spettanti.

**millesimi  
comunicati  
92,06/3000**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai fini della continuità delle trascrizioni e delle risultanze catastali, si attesta che, per quanto verificato e sulla base della documentazione in atti e successive visure, è rispettato il ventennio di riferimento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Succession testamentaria in morte di \*\*\* DATO (dal 19/02/2020), registrato il 07/08/2020 a UDINE ATTI PUBBL.SUCC. ai nn. 266977/88888/20, trascritto il 31/08/2020 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 13341.

Si evidenzia che alla pubblicazione del testamento della de cuius è seguito l'atto di accettazione espressa di eredità dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO Atto Notaio R.Petrosso Udine rep.72657/20015 dd.05.03.2020 trascritto in data 01.04.2020 n.R.P.5564.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 03/02/1972 a firma di Notaio U.Grignasschi - Udine ai nn. 67946/11989 di repertorio, trascritto il 08/03/1972 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 4856

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La conformità urbanistica dell'immobile viene attestata esclusivamente sulla base del Certificato di Commercialità rilasciato dal Comune in data 17.10.2025, Prot. n. PG/E 142544/2025 – Cod. VR/206/2025, documento emesso a rettifica di un precedente certificato rilasciato in modo erroneo.

Si evidenzia che il certificato prodotto riporta unicamente i numeri di protocollo delle pratiche richiamate, senza specificarne natura e contenuti istruttori, risultando pertanto documento incompleto e privo della relativa documentazione necessaria.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia. N. 836 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di tre fabbricati ad uso abitazione in via Colugna, presentata il 09/10/1970 con il n. prot.25433 di protocollo, rilasciata il 15/12/1970 con il n. 836 di protocollo, agibilità del 06/11/1972 con il n. 28291/42 SAN del 04.05.1973 di protocollo.

Variante n.N.7310 P.G.114/71 ED - data 04.06.1971 - Variante n. 7310 P.G.14/71 ED - data 20.10.1971 - Variante n.6388 P.G.114/71 ED - data 28.08.1972.

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. GC 5111/86, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di veranda a chiusura di terrazza., presentata il 01/04/1986 con il n. 5111 di protocollo, rilasciata il 15/06/2020 con il n. PG/U 0064710 di protocollo

Art.27 bis LR.19/2009 Presa d'atto efficacia delle certificazioni di agibilità N. P.G. N.26398/2023 VR/63/2023, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/02/2023 con il n. 0026398/2023 di protocollo, agibilità del 11/04/2023 con il n. P.G. n. 26398/2023 Cod. VR/63/2023 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**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: €350,00

Non è stato possibile reperire progetti, certificazioni di conformità né attestati di prestazione energetica (APE) relativi agli impianti dell'unità immobiliare. Non è stato pertanto possibile verificare la rispondenza degli impianti alle normative vigenti al momento della loro realizzazione né al quadro normativo attuale. Ai soli fini estimativi, si segnala la necessità per l'acquirente di

procedere a specifiche verifiche tecniche sugli impianti e, ove occorra, provvedere all'adeguamento degli stessi e alla redazione dell'APE, conformemente alle isposizioni normative vigenti.

BENI IN UDINE VIA COLUGNA 135

## APPARTCAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con cantina e autorimessa** a UDINE via Colugna 135, della superficie commerciale di **94,12 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo è situata al secondo piano di un complesso condominiale " composto da tre edifici staccati tra loro ma con servizi comuni. La palazzina in cui si trova l'immobile oggetto della presente perizia è quella contraddistinta come fabbricato C ed è compresa nel condominio denominato "Il parco 1". La costruzione risale ai primi anni Settanta e presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca costruttiva.

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

- foglio 13 particella 213 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA COLUGNA n. 135/3, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 13/02/1987 CHIUSURA DI TERRAZZA CON VERANDA (n. 5652.1/1987)

Coerenze: Il mappale 213 del foglio 13 confina completamente il mappale 69.

Il mappale 213 del foglio 13 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.320.

- foglio 13 particella 213 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: VIA COLUGNA n. 135/3 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il mappale 213 del foglio 13 confina completamente il mappale 69.

Il mappale 213 del foglio 13 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.320.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista zenitale.



Localizzazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento ubicato al secondo piano con ripostiglio/cantina e autorimessa al piano scantinato ad uso dell'intero complesso immobiliare vi sono aree ad uso giardino, camminamenti e stradine di accesso. L'appartamento è raggiungibile tramite vano scale condominiale ed è privo di ascensore. La distribuzione interna, coerente con la planimetria catastale, prevede un atrio d'ingresso dal quale si accede alla zona giorno e ai vari locali dell'abitazione. L'unità si compone di soggiorno con uscita su terrazzo, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e una veranda chiusa da serramento in alluminio. Le condizioni generali risultano marcatamente degradate, fino a configurare un livello manutentivo inesistente: numerosi ambienti presentano tracce evidenti di ammaloramento delle superfici, scrostamenti, infiltrazioni e muffe, come riscontrabile dalla documentazione fotografica. Anche la veranda mostra segni diffusi di umidità e annerimenti sulle pareti perimetrali. I serramenti interni dell'abitazione sono in legno con vetro singolo, mentre quelli della veranda sono in alluminio di vecchia generazione. Le finiture interne (pavimenti in ceramica e parquet nelle camere, rivestimenti del bagno e della cucina, porte interne) risultano originali e non sono mai state oggetto di interventi di ammodernamento. L'impianto elettrico - parzialmente divelto - è dotato di interruttore differenziale generale ma non è stato possibile verificarne il funzionamento effettivo, limitandosi il sopralluogo ad un esame visivo senza esecuzione di prove tecniche. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia installata all'esterno sul terrazzo/veranda, con elementi radianti asportati dalla loro sede; anche in questo caso, per ovvi motivi - non è stato possibile verificarne l'efficienza operativa.

Al piano scantinato è presente una cantina, delle dimensioni rappresentate nella planimetria catastale, oltre a un box auto al piano seminterrato, entrambi in condizioni mediocri e utilizzati come spazi di deposito disordinato. Il garage si presenta parzialmente ingombro da materiali vari e da un'autovettura in stato di abbandono.

Il contesto urbanistico è quello di via Colugna, in zona semicentrale a nord di Udine, non lontano da piazzale Chiavris. Si tratta di un'area servita e prossima al centro cittadino, caratterizzata da edifici residenziali degli anni Sessanta-Settanta.



Ingresso.



Cucina.



Bagno.



Camera.



Veranda.



Terrazza.

CONSISTENZA:

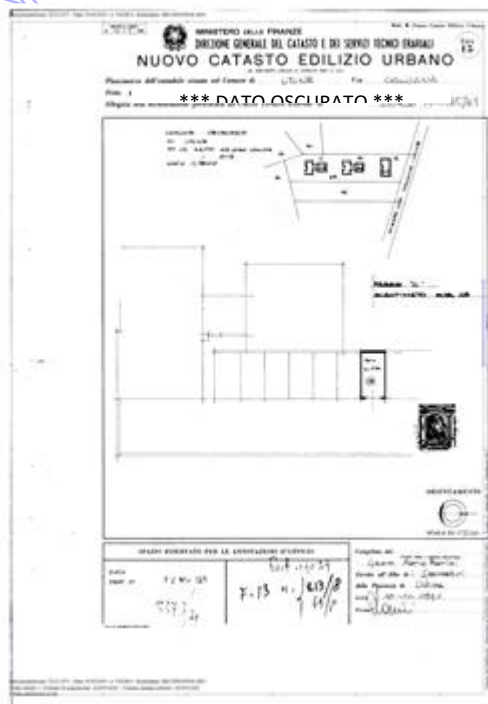
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	16,00	x	75 %	=	12,00
Appartamento	77,40	x	100 %	=	77,40
Terrazza e veranda	10,91	x	25 %	=	2,73
Cantina	9,98	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>114,29</b>				<b>94,12</b>



Sub.9.



Sub.18.

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare FIAIP anno 2024 (24/11/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

Note: Immobili da ristrutturare.

Valori OMI (24/11/2025)

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.400,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata sviluppata applicando il metodo monoparametrico, assumendo quale parametro di riferimento il valore medio di mercato rilevato per immobili simili ubicati nella zona nord del Comune di Udine, opportunamente rettificato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si precisa tuttavia che, considerato l'elevato stato di degrado manutentivo dell'unità immobiliare e il livello estremamente modesto delle finiture, non è stato possibile reperire comparabili diretti aventi condizioni analoghe.

Pertanto, la valutazione tiene conto di una significativa svalutazione rispetto ai valori medi di mercato riferibili a immobili con finiture analoghe ma non con un grado di obsolescenza e deterioramento così

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,12 x 800,00 = 75.296,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 75.296,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.296,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1<sup>^</sup> semestre 2025), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2024, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso.

**Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami. In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :**

- 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 alle assunzioni ed alle 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;

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: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina e autorimessa	94,12	0,00	75.296,00	75.296,00
				<b>75.296,00 €</b>	<b>75.296,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In ordine all'immobile immobile oggetto di stima si dichiara la non comoda divisibilità

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.946,00**

#### 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: **€. 18.736,50**

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: **€. 56.209,50**

data 28/11/2025

il tecnico incaricato  
Gian Piero Beorchia

Coveg S.r.l. - [www.ivgoudine.it](http://www.ivgoudine.it)