



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gian Piero Beorchia

CF:BRGPR58T03L483V

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 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE viale Venezia 396 (1), della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità abitativa situata al terzo piano di un fabbricato condominiale denominato "Venezia 396", comprensiva di pertinenza (cantina) al piano interrato e con l'aggiunta di una quota di unità immobiliare censita quale autorimessa. L'edificio non è servito da ascensore, pertanto l'accesso all'appartamento avviene esclusivamente tramite il vano scale condominiale. L'unità immobiliare è composta da un atrio di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno della zona notte, dal quale si accede all'unico servizio igienico oltre a tre camere, di cui una dotata di piccolo terrazzo. Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta carente, con finiture riconducibili alla tipologia economica come documentato nelle fotografie allegate alla presente relazione. I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro semplice, dotati di avvolgibili in PVC. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Le finiture interne, complessivamente, risultano coerenti con l'epoca di costruzione del fabbricato risalente ai primi anni '60. L'impianto elettrico risulta dotato di interruttore differenziale (salvavita) e, allo stato attuale, appare funzionante, sebbene non sia stata effettuata una verifica strumentale della conformità ai sensi delle normative vigenti. Al piano interrato si trova la cantina pertinenziale, di dimensioni adeguate. Relativamente alla quota di proprietà dell'autorimessa posta nel seminterrato si precisa che la stessa ha finiture essenziali con pavimentazione in cemento e serramenti metallici; si sottolinea altresì che della stessa non risulta dato conoscere l'effettivo uso poichè potrebbe essere adibita a parcheggio di autoveicoli o a deposito trattandosi di una porzione in comproprietà e senza specifica disciplina d'uso.

Riguardo il contesto urbano ed accessibilità il condominio è ubicato in Viale Venezia, in zona semicentrale, prospiciente il centro cittadino. Tuttavia, sotto il profilo immobiliare, l'area non risulta particolarmente appetibile. L'accesso al fabbricato avviene da una strada privata di modesta ampiezza, situata tra vari complessi condominiali e priva di particolari qualità urbanistiche.

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

- foglio 47 particella 32 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Venezia n.188 , piano: S1-3, intestato a **** DATO OSCURATO ****

Coerenze: confini : il mappale 32 confina con i seguenti mappali 404, 1260, 343, 1259, 1740, 1741.

Al catasto terreni il mappale 32 fg.47 è censito quale fabbricato e corte di are 9.40.

B **Autorimessa in quota di 1/6** a UDINE viale Venezia 396 (1), della superficie commerciale di **28,20** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'autorimessa pertinenziale compresa nel condominio "Venezia 396" di proprietà in quota tra i condomini; l'effettiva destinazione d'uso non risulta documentata né disciplinata di conseguenza non è dato conoscere se il locale sia adibito a parcheggio per autoveicoli o a deposito

generico; l'accesso è comune a tutti i condòmini.

Finiture e caratteristiche - L'autorimessa presenta finiture di base con pavimentazione in cemento grezzo o cementizio usurato, pareti in muratura intonacata in modo semplice e soffitto in calcestruzzo vagamente intonacato e senza rivestimenti particolari. I serramenti (portoni o eventuali piccole finestre) sono in legno o in metallo, ormai segnati dall'età del fabbricato, con ferramenta ossidata e aperture non sempre perfettamente funzionanti.

Stato manutentivo e infiltrazioni - Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è da definirsi trascurato: si evidenziano segni di umidità, macchie e distacchi d'intonaco con presenza di infiltrazioni in corrispondenza di muri perimetrali, probabilmente legate all'invecchiamento degli elementi costruttivi e alla scarsa manutenzione del fabbricato. L'insieme conferisce al locale un aspetto usurato e trascurato.

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

- foglio 47 particella 32 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 94 mq, rendita 398,09 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA n. 188, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: confini : il mappale 32 confina con i seguenti mappali 404, 1260, 343, 1259, 1740, 1741.

Al catasto terreni il mappale 32 fg.47 è censito quale fabbricato e corte di are 9.40.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.560,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.170,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo 23.05.2025 l'immobile risultava libero e non occupato da nessuno.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato in data 8 aprile 2025 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle formalità eseguito alla data del 03.04.2025 e successivamente alla data

12.03.2026.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA l'esistenza del diritto di abitazione .

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:

Servitù di transito attive e passive., stipulata il 12/06/1957 a firma di Notaio F.Barone - Udine ai nn. rep.23026 di repertorio, trascritta il 18/06/1957 a RR.II. UDINE ai nn. NP.11809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile..

Si precisa che le servitù citate fanno riferimento a quanto meglio descritto nell'atto che si allega. E si riferiscono alla strada privata che permette l'accesso dal Viale Venezia.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2006 a firma di Notaio F.Petroni - Cividale del Friuli (UD) ai nn. rep.26401 di repertorio, iscritta il 02/08/2006 a RR.II. UDINE ai nn. RG. 25018/ RP. 5179., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: €.130.000,00.

Importo capitale: €.260.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/01/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 409 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a RR.II. UDINE ai nn. NP.4382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo..

La formalità è riferita solamente a Bene immobile in Comune di Udine fg.47 p.c.32 sub.6 quota 1/1.

pignoramento, stipulata il 13/11/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4350 di repertorio, trascritta il 12/12/2025 a RR.II. UDINE ai nn. NP.25686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo..

La formalità è riferita solamente a Quota 1/6 in ragione dell'esecutato bene censito in Comune di Udine fg.47 pc32 sub.10

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: €.**750,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**2.324,22**
Millesimi condominiali: **108,268/1000.**
Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di perizia ricade in regime condominiale , la denominazione del condominio è "CONDOMINIO VENEZIA 396" Viale Venezia n.396

Il nominativo dell'amministratore condominiale in carica è : Amministrazioni condominiali dott. Alessandro Nigris con sede a Udine via Giuseppe Duodo n.74/3 .

Si precisa che le spese dovute pari ad euro 2.324,22 soprariportate, si riferiscono a quanto dovuto dall'esecutato e scaduto delle ultime due gestioni il tutto in riferimento a quanto comunicato a giugno 2025 dall'amministratore in carica di cui sopra.

L'amministratore comunicava che le spese condominiali vengono assegnate ad unità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del certificato notarile ventennale allegato alla procedura, di data 08.02.2022 a firma del notaio Giulia Messina Vetrano, nonché dalle successive verifiche ipocatastali effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine, aggiornate al 03.04.2025, è possibile riferire che la continuità storica delle trascrizioni è rispettata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita. (dal 31/07/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Notaio F.Petroni (Cividale del Friuli) ai nn. rep.26400 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a RR.II. Udine ai nn. RP.16284

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/04/2000 fino al 31/07/2006), con atto stipulato il 14/04/2000 a firma di Notaio L.Peresson ai nn. rep.5759 di repertorio, trascritto il 28/04/2000 a RR.II. Udine ai nn. 8286

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di polizia edile. **N. 47367 P.G.** , rilasciata il 31/10/1953 con il n. 813 Edil. di protocollo, agibilità del 30/09/1955 con il n. 50016/26 di protocollo.

Si precisa che quanto riportato è stato dedotto da atti notarili e non da regolare accesso agli atti. Si veda paragrafo riferito alla conformità urbanistica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

In merito alla richiesta di attestazione di conformità edilizia si comunica quanto segue: a seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto in data 10 aprile 2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Udine, in data 3 giugno 2025 gli veniva comunicato (allegato n.8) che la pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della presente consulenza è irreperibile. Tale circostanza ha quindi impedito al sottoscritto di effettuare le verifiche necessarie in ordine alla conformità edilizia dell'immobile. Per quanto sopra, quindi, stante la grave carenza documentale, lo scrivente non è in grado formulare alcuna dichiarazione in ordine a detta conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale presente in banca dati è stata indicata una cucina nell'attuale camera, e nel vano a soggiorno è stata indicata una finestra in posizione e di larghezza diverse da quanto rilevato.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuova planimetria catastale .: € 600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Per quanto si è potuto osservare, in assenza di energia elettrica, non si rilevano particolarità degne di nota. Tuttavia, non è dato sapere se gli impianti sono conformi e neppure se la caldaia a gas - riscaldamento autonomo - è funzionante.

BENI IN UDINE VIALE VENEZIA 396 (1)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE viale Venezia 396 (1), della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità abitativa situata al terzo piano di un fabbricato condominiale denominato

“Venezia 396”, comprensiva di pertinenza (cantina) al piano interrato e con l’aggiunta di una quota di unità immobiliare censita quale autorimessa. L’edificio non è servito da ascensore, pertanto l’accesso all’appartamento avviene esclusivamente tramite il vano scale condominiale. L’unità immobiliare è composta da un atrio di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno della zona notte, dal quale si accede all’unico servizio igienico oltre a tre camere, di cui una dotata di piccolo terrazzo. Lo stato manutentivo dell’appartamento risulta carente, con finiture riconducibili alla tipologia economica come documentato nelle fotografie allegate alla presente relazione. I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro semplice, dotati di avvolgibili in PVC. L’impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Le finiture interne, complessivamente, risultano coerenti con l’epoca di costruzione del fabbricato risalente ai primi anni ’60. L’impianto elettrico risulta dotato di interruttore differenziale (salvavita) e, allo stato attuale, appare funzionante, sebbene non sia stata effettuata una verifica strumentale della conformità ai sensi delle normative vigenti. Al piano interrato si trova la cantina pertinenziale, di dimensioni adeguate. Relativamente alla quota di proprietà dell’autorimessa posta nel seminterrato si precisa che la stessa ha finiture essenziali con pavimentazione in cemento e serramenti metallici; si sottolinea altresì che della stessa non risulta dato conoscere l’effettivo uso poichè potrebbe essere adibita a parcheggio di autoveicoli o a deposito trattandosi di una porzione in comproprietà e senza specifica disciplina d’uso.

Riguardo il contesto urbano ed accessibilità il condominio è ubicato in Viale Venezia, in zona semicentrale, prospiciente il centro cittadino. Tuttavia, sotto il profilo immobiliare, l’area non risulta particolarmente appetibile. L’accesso al fabbricato avviene da una strada privata di modesta ampiezza, situata tra vari complessi condominiali e priva di particolari qualità urbanistiche.

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

- foglio 47 particella 32 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Venezia n.188 , piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini : il mappale 32 confina con i seguenti mappali 404, 1260, 343, 1259, 1740, 1741.

Al catasto terreni il mappale 32 fg.47 è censito quale fabbricato e corte di are 9.40.



Strada di accesso.



Vista prospettica.



Area esterna.



Ingresso condominiale.

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.



Vista zenitale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Soggiorno.



Cucina.



Corridoio.

Camera.



Bagno.

Terrazzino.

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 al terzo piano e cantina	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00

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: 15/02/2022
Fonte di informazione: RR.II. Udine
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Viale Venezia 396 - Udine
Superfici principali e secondarie: 117
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/09/2020
Fonte di informazione: RR.II. Udine
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Viale Venezia 396 - Udine
Superfici principali e secondarie: 139
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 467,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsini fiaip (06/05/2025)
Valore minimo: 550,00
Valore massimo: 750,00
AGE Banca dati delle quotazioni immobiliari (06/05/2025)
Valore minimo: 800,00
Valore massimo: 1.350,00
Note: Pubblicazione anno 2024 - 2° semestre.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 c.t.u. formula la stima dell'immobile colpito da tale 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.

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 quello in esame e ciò sulla base delle ricerche anzidescritte; ovviamente, i

valori presi a riferimento sono stati opportunamente adeguati alla realtà in esame sia in ordine allo stato e grado di manutenzione della stessa che a tutti quegli elementi, intrinseci ed estrinseci, atti a pilotare la determinazione della stima medesima, quali, ad esempio:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

la disposizione interna dei locali;

il grado di finitura;

lo stato e grado di manutenzione;

gli aspetti ancor più tecnici riguardanti le norme afferenti al risparmio energetico, l'insonorizzazione ecc. ecc;

la zona in cui la realtà ricade, sia sotto il profilo urbanistico che dei servizi;

il difficile momento che il mercato immobiliare sta attualmente attraversando;

le recenti disposizioni di legge emanate in ordine alla certificazione degli impianti tecnologici.

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 delle trascrizioni e iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	800,00	=	94.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.400,00
---	---------------------

BENI IN UDINE VIALE VENEZIA 396 (1)

AUTORIMESSA IN QUOTA DI 1/6

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa in quota di 1/6 a UDINE viale Venezia 396 (1), della superficie commerciale di **28,20** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'autorimessa pertinenziale compresa nel condominio "Venezia 396" di proprietà in quota tra i condomini; l'effettiva destinazione d'uso non risulta documentata né disciplinata di conseguenza non è dato conoscere se il locale sia adibito a parcheggio per autoveicoli o a deposito generico; l'accesso è comune a tutti i condòmini.

Finiture e caratteristiche - L'autorimessa presenta finiture di base con pavimentazione in cemento grezzo o cementizio usurato, pareti in muratura intonacata in modo semplice e soffitto in calcestruzzo vagamente intonacato e senza rivestimenti particolari. I serramenti (portoni o eventuali piccole finestre) sono in legno o in metallo, ormai segnati dall'età del fabbricato, con ferramenta ossidata e aperture non sempre perfettamente funzionanti.

Stato manutentivo e infiltrazioni - Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è da definirsi trascurato: si evidenziano segni di umidità, macchie e distacchi d'intonaco con presenza di infiltrazioni in corrispondenza di muri perimetrali, probabilmente legate all'invecchiamento degli elementi costruttivi e alla scarsa manutenzione del fabbricato. L'insieme conferisce al locale un aspetto usurato e trascurato.

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

- foglio 47 particella 32 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 94 mq, rendita 398,09 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA n. 188, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: confini : il mappale 32 confina con i seguenti mappali 404, 1260, 343, 1259, 1740, 1741.

Al catasto terreni il mappale 32 fg.47 è censito quale fabbricato e corte di are 9.40.

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.



Vista zenitale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



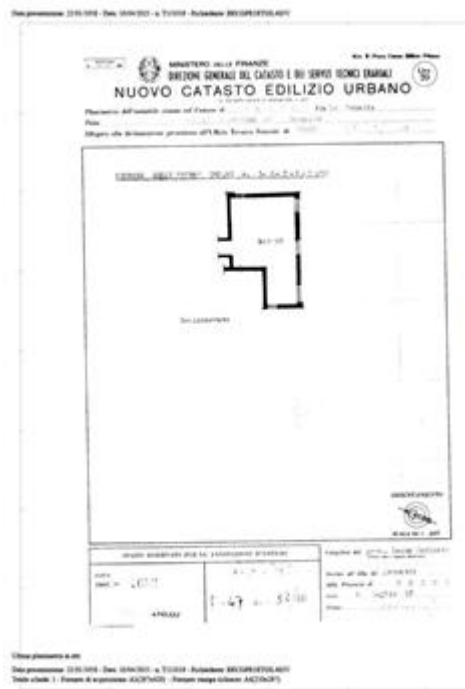
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione				consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	mq.94	(quota	di	94,00	x	30 %	=	28,20
proprietà 1/6)								
Totale:				94,00				28,20



Planimetria sub.10.

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: 15/02/2022

Fonte di informazione: RR.II. Udine

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Viale Venezia 396 - Udine

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/09/2020

Fonte di informazione: RR.II. Udine

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Viale Venezia 396 - Udine

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 467,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsini fiaip (06/05/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

AGE Banca dati delle quotazioni immobiliari (06/05/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Pubblicazione anno 2024 - 2° semestre.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 c.t.u. formula la stima dell'immobile colpito da tale 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.

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 quello in esame e ciò sulla base delle ricerche anzidescritte; ovviamente, i valori presi a riferimento sono stati opportunamente adeguati alla realtà in esame sia in ordine allo stato e grado di manutenzione della stessa che a tutti quegli elementi, intrinseci ed estrinseci, atti a pilotare la determinazione della stima medesima, quali, ad esempio:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

la disposizione interna dei locali;

il grado di finitura;

lo stato e grado di manutenzione;

gli aspetti ancor più tecnici riguardanti le norme afferenti al risparmio energetico, l'insonorizzazione ecc. ecc;

la zona in cui la realtà ricade, sia sotto il profilo urbanistico che dei servizi;

il difficile momento che il mercato immobiliare sta attualmente attraversando;

le recenti disposizioni di legge emanate in ordine alla certificazione degli impianti tecnologici.

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 delle trascrizioni e iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,20	x	800,00	=	22.560,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.560,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.760,00
---	--------------------

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, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	0,00	94.400,00	94.400,00
	Autorimessa				
B	in quota di 1/6	28,20	0,00	22.560,00	3.760,00
				116.960,00 €	98.160,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.560,00**

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: **€. 24.390,00**

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: **€. 73.170,00**

data 03/04/2026

il tecnico incaricato
Gian Piero Beorchia