



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

172/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via Dante Alighieri,2

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE Via Torre 1, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento con cantina ubicati a Udine, Via Torre n. 1, in zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale, ben collegata con il centro cittadino e servita da attività commerciali di vicinato, servizi pubblici, fermate del trasporto urbano e aree verdi. L'accesso avviene direttamente dalla via Torre.

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

- foglio 43 particella 708 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via Torre , 1, piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/12/1992 - MOD.55 (n. 23253.UFF/1992)

Coerenze: Il mappale 708 è interamente circondato dal mappale 596 il quale a sua volta confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 518 , 1002, 1001 (via Judrio e via Torre) e p.c. 595 Il mappale n.708 iscritto al catasto terreni del foglio 43 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.390

Si desume dall'atto originale del 1972 che il mappale 596 è definito come : comune e in "comproprietà... nelle stesse proporzioni tra i due fabbricati A e B.

Immobile costruito nel 1971.

B **Autorimessa in quota** a UDINE Via Torre 1, della superficie commerciale di **32,75** mq per la quota di:

- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa in quota, ubicata nel Comune di Udine, Via Torre, nella periferia est di Udine in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da buona accessibilità e adeguato livello di servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato .Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 708 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 118 mq, rendita 499,72 Euro, indirizzo catastale: via Judrio n.31, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in data 22.12.1972 n.2909/1972

Coerenze: Il mappale 708 è interamente circondato dal mappale 596 il quale a sua volta confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 518 , 1002, 1001 (via Judrio e via Torre) e p.c. 595. Il mappale n.708 iscritto al catasto terreni del foglio 43 in Comune di Udine

è censito quale ente urbano di mq.390

Si desume dall'atto originale del 1972 che il mappale 596 è definito come : comune e in comproprietà... nelle stesse proporzioni tra i due fabbricati A e B. La quota di proprietà soprariportata deriva dagli atti del 14.12.2000 rep.n.8562 Notaio Conte F. (Sedegliano) e dall'atto successivo del 25.07.2006 rep.n.187686 Notaio P.A.Amodio (Udine).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.075,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.556,25
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 24.06.2024 e 01.10.2025 alla presenza di personale della Coveg , l'immobile risultava libero e non occupato da nessuno, si segnala che secondo la documentazione reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Udine in data 18.03.2024, la residenza degli esecutati è presso l'immobile oggetto della presente procedura.

Relativamente all'immobile sottodescritto non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 11.03.2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 12 dicembre 2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

Abitazione. Sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta trascritto il diritto di abitazione .

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamento non è 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:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/07/2006 a firma di Notaio P.A. Amodio - Udine ai nn. rep.187687/40065 di repertorio, iscritta il 31/07/2006 a RR.II. Udine ai nn. N.P.5092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € .160.000,00.

Importo capitale: € .80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 a firma di Ufficiali giudiziari di Udine ai nn. 2197/2023 di repertorio, trascritta il 07/09/2023 a RR.II. Udine ai nn. N.P.17269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Udine fg.43 m.le 708 sub.8 (quota 1/1)

pignoramento, stipulata il 29/07/2025 a firma di Ufficiali giudiziari di Udine ai nn. 2731/2025 di repertorio, trascritta il 03/09/2025 a RR.II. Udine ai nn. N.P.17931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Udine fg.43 m.le 708 sub.9 (quota 2/16)

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**

Millesimi condominiali: **125/1000 (sub.8)**

Ulteriori avvertenze:

Regime di proprietà e gestione - Dall'esame degli atti di provenienza il fabbricato risulta inserito in regime condominiale.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accertare con certezza l'esistenza o meno di un amministratore condominiale, non risultando esposta alcuna indicazione identificativa e non essendo state acquisite informazioni univoche in tal senso, anche a seguito di interlocuzioni con alcuni dei condomini presenti.

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime

condominiale.

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- **Dati metrici:** Tutte le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o da quelli depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e non da rilievo strumentale in sito.
- Le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono state calcolate mediante la misurazione delle planimetrie catastali e/o degli elaborati grafici depositati e autorizzati. Si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative, in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura.
- I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI EN 15733 (già UNI 10750) ed, in alcuni casi, quelli ritenuti idonei.
- Si precisa che, per gli immobili in oggetto, non sono state eseguite verifiche statiche, né verifiche sul funzionamento o sulla conformità degli impianti. Non sono state inoltre eseguite ricerche finalizzate all'accertamento della presenza di sostanze nocive (es. amianto o altri materiali considerati pericolosi dalla legislazione vigente).
- Con riferimento ad eventuali opere abusive, se riscontrate, non sono state effettuate verifiche statiche; pertanto la scrivente CTU non potrà essere ritenuta responsabile qualora la sanatoria o il condono non risultassero procedibili per carenze strutturali o statiche.
- Si precisa che non sono state eseguite visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, volte all'accertamento dell'esistenza di eventuali servitù, pesi o altri gravami sui beni oggetto di stima, ad eccezione di quelli già riportati con indicazione degli estremi identificativi al punto [6] della presente relazione.
- Si precisa inoltre che tutti i beni mobili, fissi o non, le attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificatamente indicato in perizia non costituiscono oggetto della presente valutazione.
- Gli allegati (figure di mappa, planimetrie, fotografie e grafici dimostrativi) allegati alla presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala di riduzione grafica esatta, poiché utilizzati esclusivamente allo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione da parte del lettore.
- Per quanto riguarda le detrazioni applicate, queste sono state effettuate su base presuntiva e non consuntiva, poiché derivano dalle seguenti considerazioni: le spese relative agli oneri professionali saranno soggette alla discrezionalità del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile; inoltre, le spese correlate ad abusi edilizi (costo del titolo in sanatoria e oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione) saranno subordinate non solo alla normativa vigente al momento dell'assegnazione, ma anche alle scelte del futuro acquirente. Pertanto, le detrazioni effettuate dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto ad accertare gli importi indicati, eventualmente avvalendosi di un tecnico di fiducia. Su tali costi non sono stati considerati oneri fiscali (IVA, Casse professionali, ecc.).
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale e nelle relative

integrazioni sono da ritenersi vincolanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile. Pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto.

- Nel caso in cui le parti venissero a conoscenza di fatti non indicati nella presente relazione, sono tenute ad avvisare la scrivente entro 15 giorni dal ricevimento dell'elaborato, in quanto la versione dei fatti qui riportata è redatta al meglio delle conoscenze disponibili, basandosi su ricerche dirette e su informazioni fornite dalle parti interessate.
- Si precisa altresì che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini di legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

Avvertenza finale: Con riferimento al paragrafo "Valore di vendita giudiziaria – Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", la scrivente CTU non si esprime, rinviando alla Cancelleria o all'Ufficio competente ogni indicazione in merito. Si precisa pertanto che quanto eventualmente riportato con valore "zero" o "nessuno" non dovrà essere tenuto in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonché dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Ai fini della continuità storica tuttavia si precisa che la ricostruzione della situazione giuridica dei beni oggetto di procedura è stata effettuata sulla base dell'esame degli atti di provenienza, delle note di trascrizione e delle risultanze catastali storiche e attuali. (allegati al presente elaborato)

Dalla documentazione esaminata emerge che l'unità abitativa censita come Subalterno 8 risulta trasferita nel tempo come bene in proprietà esclusiva, con attribuzione della quota di 125/1000 delle parti comuni del fabbricato.

Diversamente, il Subalterno 9 (locale posto macchina), pur qualificato nell'atto originario come parte comune ed indivisibile, risulta sin dall'origine censito come unità immobiliare autonoma (categoria C/6) ed intestato per quote frazionarie, modalità che è stata reiterata nei successivi atti di trasferimento.

Ne consegue una discrasia tra la qualificazione civilistica originaria del Subalterno 9 e la sua gestione catastale e negoziale, che viene qui rilevata in via meramente ricognitiva, ai soli fini della corretta rappresentazione dell'assetto giuridico del compendio, restando ogni valutazione in ordine alla qualificazione definitiva del bene rimessa all'Autorità Giudiziaria.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 25/07/2006 a firma di Notaio P.A. Amodio - Udine ai nn. 187686/40064 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 15968.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Udine fg.43 pc 708 sub.8 (Abitazione).

Nello stesso atto veniva assegnata la quota pari 1/16 ad entrambi gli esecutati per un totale di 2/16 del bene censito in Comune di Udine fg.43 p.c.708 sub.9 (Locale autorimessa)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/1972 fino al 14/12/2000), con atto stipulato il 29/12/1972 a firma di Notaio A.Tocci - Faedis (UD) ai nn. rep.6954 di repertorio, trascritto il 29/01/1973 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 5101.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Udine fg.43 m.le 708 sub.8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di Atto di compravendita (dal 14/12/2000 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 14/12/2000 a firma di Notaio F.Conte - Udine ai nn. 8562 di repertorio, trascritto il 18/12/2000 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 25416.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Udine fg.43 m.le 708 sub.8..

Nello stesso atto veniva assegnata la quota pari a (125/1000) 2/16 del bene immobile censito in Comune di Udine fg.43 p.c.708 sub.9 (Locale autorimessa).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **21603 P.G. N.647 /1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due fabbricati (A-B) ad uso abitazioni in via Judrio sul map.596 del foglio n.43, rilasciata il 25/02/1972 con il n. 647/71 di protocollo, agibilità del 29/12/1972 con il n. 33253/17/san di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di verande nei terrazzi prive di autorizzazioni edilizie

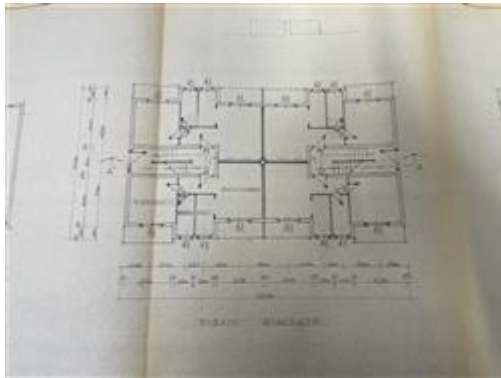
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione delle verande e smaltimento del materiale di risulta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento del materiale di risulta.: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Udine fg.m.43 m.708 sub 8.



Stato autorizzato .



Stato di fatto attuale.



Stato di fatto attuale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato emerge che allo stato attuale non sussiste la conformità catastale, in quanto le verande presenti nello stato di fatto non risultano rappresentate nella planimetria catastale depositata. Si evidenzia tuttavia che, qualora venga eseguita la rimozione della veranda, come indicato nella presente consulenza, lo stato di fatto risulterà conforme alla planimetria catastale in atti, con conseguente ripristino della conformità catastale, ferma restando la necessità di verificare l'effettiva esecuzione dell'intervento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale con redazione di due nuove planimetrie e separazione dalla cantina.: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Udine fg.m.43 m.708 sub 8.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo eseguito dalla sottoscritta CTU è emerso che, allo stato attuale, vi sono 4 aperture di accesso che risultano realizzate in conformità a quanto indicato negli elaborati dello stato autorizzato ed sono state effettivamente riscontrate in sede di verifica in loco; tuttavia, si evidenzia che un'apertura non risulta rappresentata nella planimetria catastale attualmente depositata. Inoltre è stato indicato il piano di ubicazione errato.

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

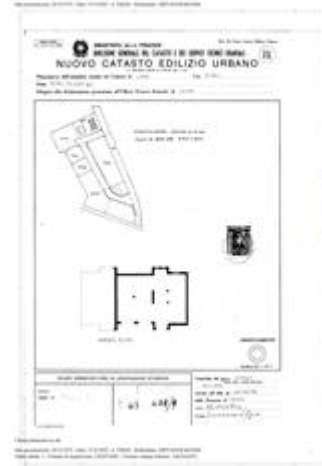
Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale con redazione di planimetria ed elaborato planimetrico.: €900,00

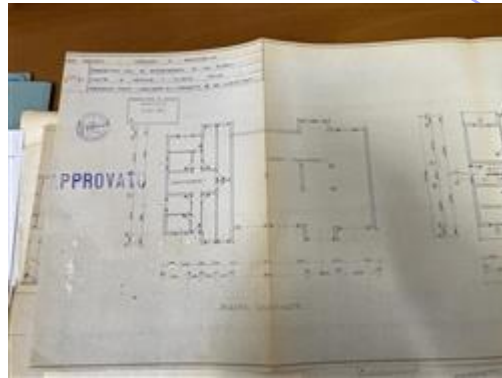
Questa situazione è riferita solamente a Comune di Udine fg.m.43 m.708 sub.9



Stato di fatto attuale.



Planimetria catastale.



Stato autorizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIA TORRE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Torre 1, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento con cantina ubicati a Udine, Via Torre n. 1, in zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale, ben collegata con il centro cittadino e servita da attività commerciali di vicinato, servizi pubblici, fermate del trasporto urbano e aree verdi. L'accesso avviene direttamente dalla via Torre.

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

- foglio 43 particella 708 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via Torre , 1, piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/12/1992 - MOD.55 (n. 23253.UFF/1992)

Coerenze: Il mappale 708 è interamente circondato dal mappale 596 il quale a sua volta confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 518 , 1002, 1001 (via Judrio e via Torre) e p.c. 595 Il mappale n.708 iscritto al catasto terreni del foglio 43 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.390

Si desume dall'atto originale del 1972 che il mappale 596 è definito come : comune e in "comproprietà... nelle stesse proporzioni tra i due fabbricati A e B.

Immobile costruito nel 1971.



Accesso al fabbricato.



Prospetto fabbricato.



Accesso alla cantina.



Cantina.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



Bagno.



Stanza.



Soggiorno.

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
Appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	56,00				53,00



Estratto di mappa.

Planimetria sub.8.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato residenziale del Comune di Udine, con riferimento alla zona Periferia Est in cui ricade l'immobile di Via Torre n. 1, presenta una domanda selettiva, fortemente influenzata dallo stato di conservazione e dalla concreta fruibilità degli alloggi. Il patrimonio edilizio è in larga parte datato e le compravendite si orientano prevalentemente verso unità immediatamente utilizzabili, mentre gli immobili con condizioni manutentive carenti incontrano maggiori difficoltà di collocamento e tempi di assorbimento più lunghi.

Secondo il Borsino Immobiliare, i valori di riferimento per la zona risultano indicativamente compresi tra € 250-400/m² per immobili da ristrutturare, € 600-900/m² per immobili abitabili, e € 800-1.150/m² per unità in buone condizioni. L'appartamento oggetto di stima, pur non qualificabile come "da ristrutturare" in senso stretto, si colloca in una condizione limite di fruibilità, con caratteristiche tali da incidere negativamente sull'interesse del mercato e sulla disponibilità all'acquisto, determinando una significativa compressione del valore rispetto ai livelli ordinari degli immobili abitabili della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	800,00	=	42.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.400,00
---	---------------------

BENI IN UDINE VIA TORRE 1

AUTORIMESSA IN QUOTA

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa in quota a UDINE Via Torre 1, della superficie commerciale di **32,75** mq per la quota di:

- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa in quota, ubicata nel Comune di Udine, Via Torre, nella periferia est di Udine in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da buona accessibilità e adeguato livello di servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato .Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 708 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 118 mq, rendita 499,72 Euro, indirizzo catastale: via Judrio n.31, piano: T-1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in data 22.12.1972 n.2909/1972

Coerenze: Il mappale 708 è interamente circondato dal mappale 596 il quale a sua volta confina in senso orario da nord con le seguenti pp.cc. : 518 , 1002, 1001 (via Judrio e via Torre) e p.c. 595. Il mappale n.708 iscritto al catasto terreni del foglio 43 in Comune di Udine è censito quale ente urbano di mq.390

Si desume dall'atto originale del 1972 che il mappale 596 è definito come : comune e in comproprietà... nelle stesse proporzioni tra i due fabbricati A e B. La quota di proprietà soprariportata deriva dagli atti del 14.12.2000 rep.n.8562 Notaio Conte F. (Sedegliano) e dall'atto successivo del 25.07.2006 rep.n.187686 Notaio P.A.Amodio (Udine).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Prospetto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



Localizzazione.



Vista zenitale dell'immobile.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

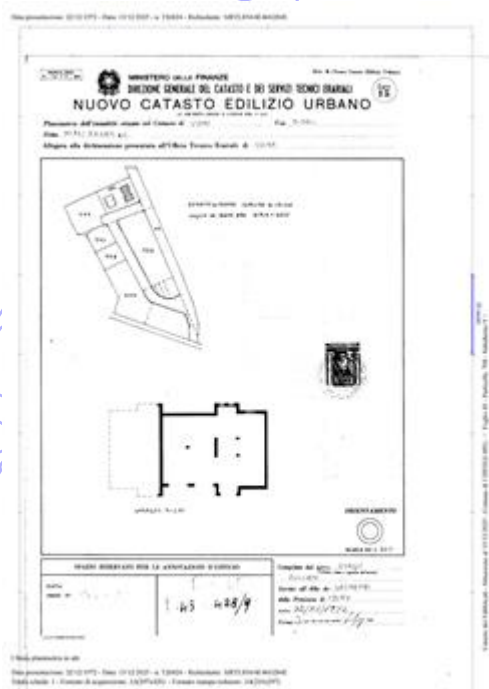
L'autorimessa è inserita in un corpo edilizio condominiale a destinazione prevalentemente residenziale e si sviluppa in un unico ambiente coperto, con struttura in muratura e solaio sovrastante in laterocemento, pavimentazione in battuto di calcestruzzo e pareti intonacate. L'illuminazione naturale è garantita da aperture finestrate poste lungo il perimetro, mentre l'aerazione avviene in modo naturale. Le chiusure verso l'esterno sono realizzate mediante portoni metallici basculanti. Allo stato attuale l'ambiente risulta utilizzato promiscuamente come ricovero autovetture e deposito, con presenza di materiali e beni mobili di varia natura; le condizioni manutentive generali possono definirsi ordinarie, compatibilmente con la tipologia e l'epoca di realizzazione del manufatto. **Si precisa tuttavia che l'autorimessa risulta in quota, senza delimitazione fisica delle singole porzioni, e che non è stato possibile accertare, sulla base della documentazione esaminata e dello stato dei luoghi, quale parte dell'area sia concretamente occupabile dal singolo comproprietario, né se l'uso degli spazi sia regolato da specifico regolamento, accordo tra i comproprietari o titolo costitutivo che disciplini l'assegnazione o la turnazione dei posti auto. In assenza di tali elementi, l'utilizzo dell'autorimessa deve pertanto intendersi riferito a una quota ideale, senza individuazione certa e vincolante della porzione materialmente fruibile.**

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 in quota	131,00	x	25 %	=	32,75
Totale:	131,00				32,75



Planimetria catastale sub.9.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare della zona Periferia Est di Udine, in cui ricade l'immobile di Via Torre n. 1, è caratterizzato da una domanda selettiva, sensibile allo stato di conservazione e alla fruibilità dei beni. L'autorimessa in quota, compresa nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento, presenta una commerciabilità ridotta in ragione dell'assenza di individuazione certa della porzione utilizzabile e della mancata evidenza di un regolamento d'uso degli spazi. Tali elementi determinano una compressione del valore, che viene considerata in modo proporzionale nell'ambito della valutazione complessiva dell'appartamento inserito nello stesso lotto di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,75 x 800,00 = 26.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.275,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.

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	53,00	0,00	42.400,00	42.400,00
B	Autorimessa in quota	32,75	0,00	26.200,00	3.275,00
				68.600,00 €	45.675,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta tratta un unico lotto, ovvero di unico immobile ad uso di residenza e non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.075,00**

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: **€. 10.518,75**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.556,25**

data 16/12/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Martini