



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maria Cristina Bellini

CF: BLLMCR67H65E098K

con studio in UDINE (UD) viale del Ledra n° 1

telefono: 3479722695

email: g.mcrstinabellini@gmail.com

PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE viale Giacomo Leopardi 24, della superficie commerciale di **156,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento panoramico che si sviluppa al dodicesimo e tredicesimo piano collegati da scala interna in ferro e legno, ed annessa cantina al piano seminterrato, fecenti parte del complesso edilizio "AUTOSTAZIONE, costituito da due fabbricati condominiali. Composto da negozi al piano terra, uffici ed abitazioni ai piani superiori e cantine e vani tecnici al piano seminterrato, è ubicato all'ingresso di Udine, nella "Zona Stazione", in prossimità di porta Aquileia, in via Giacomo Leopardi, asse viario a doppio senso di marcia ad alto traffico veicolare, in una zona strategica della città a ridosso delle principali arterie che collegano autostrada, tangenziale e centro città. Il fabbricato edificato nel 1961, nel corso degli anni è stato oggetto di lavori di manutenzione e nel 2022 è stato oggetto dei lavori di efficientamento energetico Super Bonus 110%.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato - 12°P. - 13°P., interno 38, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 69 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.092,31 Euro, indirizzo catastale: viale Giacomo Leopardi n. 24, piano: S1 - 12 - 13, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. UD0367243 del 26/10/2011 Diversa distribuzione degli spazi interni - VAR. prot. UD03687803 del 27/10/2011 Rettifica identificativo piani - VAR. d'Ufficio prot. UD0219766 del 02/08/2012 Variazione nel classamento
Coerenze: appartamento pc. 69 sub. 40; distacchi condominiali; vano scale condominiale (relativamente all'appartamento) cantina indicata con il n. 37 nelle planimetrie generali del condominio, scantinato negozio su due lati, corridoio condominiale (relativamente alla cantina)

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.492,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.369,38
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 02/01/2012 00:00:00 stabilita attraverso ART. 6 - Vendita dd 13.03.2018 Rep. n. 4.068/2.944.

L'ART. 6 dell'atto di vendita d.d. 13.03.2018 tra il sig. *** DATO OSCURATO *** e la ditta esecutata cita : *"la parte venditrice..... si impegna a rilasciare l'immobile, libero da persone e cose, alla parte compratrice, entro il termine di un anno dalla stipula del presente atto, salva proroga consensuale in forma scritta;"*

La sentenza n° 93/2025 pubblicata il 03.02.2025 R.G. 1284/2025 del Tribunale di Udine, ha condannato il sig. *** DATO OSCURATO *** a rilasciare l'immobile entro 180 dalla pubblicazione della sentenza (termine scaduto il 02.08.2025).

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 29 gennaio 2025 alle ore 14,30, alla presenza dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene, che risultava occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** , di anni 91 allettato, ed assistito da una persona che ci ha accompagnato nella visita.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

La sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

- * la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze della stessa;
- * le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- * il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile esaminato;
- * il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subjects) di cui trattasi;
- * di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- * di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei

fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

* di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

* di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

* di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

* di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

* di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/04/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1298/2025 di repertorio, trascritta il 07/07/2025 a Udine ai nn. 18052/13700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 50 particella 69 sub. 41 - abitazione..

Si precisa che si agisce per l'importo complessivo di Euro 12.719,29

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2947 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Udine ai nn. 24777/19136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 50 particella 69 sub. 41 - abitazione.
Precetto di data 25/07/2023 di Euro 13.628,44

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: €. 3.834,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 32.494,07

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.951,52

Millesimi condominiali: 39/1000 abitazione

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Atto notaio 0,30/1000 cantina

Bruno Privileggio di Udine di data 29/01/1965 Rep. 34.256 si precisava che l'accesso e il regresso dallo stabile sarebbe avvenuto solo da via Leopardi non essendo trasferita alcuna servitù attiva sul complesso di strade interne ai fondi

Ulteriori avvertenze:

Condominio AUTOSTAZIONE amministrato da *** DATO OSCURATO ***

Regolamento di condominio e tabella millesimale (allegati)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/03/2018), con atto stipulato il 13/03/2018 a firma di notaio Fabiana VINALE ai nn. 4.068/2.944 di repertorio, trascritto il 16/03/2018 a Udine ai nn. 6540/4896.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 50 particella 69 sub. 41 - abitazione.

Atto notaio Bruno Privileggio di Udine di data 29/01/1965 Rep. 34.256 registrato il 17.02.1965 al n° .3141 e trascritto ai nn. 5502/5100 si precisava che l'accesso e il regresso dallo stabile sarebbe avvenuto solo da via Leopardi non essendo trasferita alcuna servitù attiva sul complesso di strade interne ai fondi compresi tra la roggia di Palma, via Leopardi, p.le d'Annunzio, via Europa Unita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/05/2004 fino al 28/12/2011), con atto stipulato il 17/05/2004 a firma di notaio Antonio FRATTASIO ai nn. 112.970/25.628 di repertorio, trascritto il 07/06/2004 a Udine ai nn. 17620/12093.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 60 particella 69 sub. 41 - abitazione.

Al momento dell'acquisto da parte della venditrice l'immobile qui venduto era indicato come distinto al fg. 50 m. 69/D sub. 81 l'appartamento e sub. 38 la cantina.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/12/2011 fino al 13/03/2018), con atto stipulato il 28/12/2011 a firma di notaio Antonio FRATTASIO ai nn. 130.514/37.759 di repertorio, trascritto il 05/01/2012 a Udine ai nn. 456/351.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 50 particella 69 sub. 41 - abitazione.

Con il contratto sono state anche cedute, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del CC, le quote di comproprietà condominiali pari a 39/1.000 (trentanove millesimi) per l'appartamento e 0,30/1.000 (zero virgola trenta millesimi) per la cantina.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il certificato di commerciabilità art. 41 legge 28.02.1985 n° 47 rilasciato dal comune di Udine il 17.11.2025 certifica che :

- la costruzione dell'immobile sopraindicato è antecedente l'1.09.1967;
- per l'immobile non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.02.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- per l'immobile non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.02.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. ED/109.a.1961** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato su via Leopardi facendo parte del complesso edilizio denominato "AUTOSTAZIONE" approvato con autorizzazione edilizia in data 29/09/1960 n. 6586 P.G.157 Ed. 1959, presentata il 03/02/1961 con il n. ED/109.a.1961 di protocollo, rilasciata il 23/02/1961 con il n. P.G./2.968 di protocollo, agibilità del 30/01/1963 con il n. 41.288/22 SAN. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità riferita a complesso edilizio di nuova costruzione dell'Autostazione con i due fabbricati rispettivamente di piani 7 e piani 13 sito in viale Europa Unita - viale Leopardi.

Accordando l'abitabilità col giorno 17 dicembre 1962

Autorizzazione di variante al progetto per la costruzione di un fabbricato su via Leopardi **N. ED/109.a.1961** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 28/10/1961, rilasciata il 22/11/1961 con il n. P.G. 27.075 di protocollo, agibilità del 30/01/1963 con il n. 41.288/22 SAN di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità riferita a complesso edilizio di nuova costruzione dell'Autostazione con i due fabbricati rispettivamente di piani 7 e piani 13 sito in viale Europa Unita - viale Leopardi

Autorizzazione edilizia **N. ED/1209.a.1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione n° 2 portoni a chiusura di una galleria sottostante il fabbricato condominiale sito in viale Leopardi n° 24, presentata il 04/11/1987 con il n. E.D. n. 1209/87 di protocollo, rilasciata il 22/12/1988 con il n. P.G. n. 32.358 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : foglio 50 mappale 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24

Comunicazione ai sensi dell'art. 68, 2° comma, della L.R. 52/91 per un intervento di manutenzione straordinaria **N. ED1/794.a.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione caldaie con altre ad alto rendimento, presentata il 23/12/1992 con il n. P.G. 41.415 n. E.D.1-794/92 di protocollo, rilasciata il 28/01/1993 con il n. P.G. n. 1590-21457 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : foglio 50 mappale 69 - nell'edificio adibito ad abitazioni sito in via Leopardi n° 24 - parti comuni

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. DIA/573.4.1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di Lavori di straordinaria manutenzione a due facciate esterne (lato sud/est e nord/ovest) del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE, presentata il 20/06/1998 con il n. DIA/573.4.1998 P.G. 56.258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. DIA/1138.3.2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di straordinaria manutenzione di cui all'art. 68 L.R. 52/91 consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici (rifacimento rete gas), presentata il 20/09/2001 con il n. DIA/1138.3.2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24

Comunicazione di inizio di lavori di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. a), della L.R. 11/11/2009 n. 19 **N. DE/582.3.2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di pareti divisorie interne e nel tamponamento di fori di porta interni, presentata il 21/10/2011 con il n. DE/582.3.2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 sub. 41 - alloggio oggetto della presente esecuzione.

Lo stato di fatto dell'alloggio è conforme a quanto comunicato con la presente pratica edilizia

Straordinaria manutenzione (art. 22 c. 1e 7 D.P.R. n° 380/2001) **N. DIA/489.4.2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento del grigliato frangisole di rivestimento di parte della facciata lato strada e lato retro, adeguamento impianto gas condominiale, sostituzione del manto di copertura., presentata il 09/11/2012 con il n. DIA/489.4.2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24

Segnalazione Certificata di Inizio attività in **VARIANTE** alla DIA/489.4.2012 **N. DIA/489.4.2012 - SCIA/153.4.2013 VAR.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **VARIANTE** a Straordinaria manutenzione (art. 22 c.1 e 7 D.P.R. n 380/01) Rifacimento del grigliato frangisole di rivestimento di parte della facciata lato strada e lato retro (realizzato solo lato strada), , presentata il 18/12/2013 con il n. SCIA/153.4.2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24.

Adeguamento impianto gas condominiale (non realizzato); sostituzione del manto di copertura (non realizzato).

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. SCIA/309.4.2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di metanizzazione della centrale termica del Condominio AUTOSTAZIONE di Udine, presentata il 08/10/2013 con il n. SCIA/309.4.2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24

Comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera (art. 16, comma 1 e 5 L.R. 11/11/2009 n. 19) lettera a bis - manutenzione straordinaria **N. DE/617.1.2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo dell'ingresso condominiale con nuova illuminazione artificiale a risparmio energetico, riparazione pavimentazione, rivestimento pareti interne, controsoffittatura tinteggiatura pareti e soffitto, presentata il 19/07/2019 con il n. DE/617.1.2019 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24

CILA-SUPERBONUS Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020 n° 34 **N. 546/2002/CILA_SB**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di efficientamento energetico - per migliorare le caratteristiche di coibentazione termica dell'edificio ai fini di accesso alla detrazione fiscale "superbonus 110%", presentata il 12/11/2022 con il n. c_I483 prot. 155422 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. : Udine fg. 50 particella 69 - parti comuni del fabbricato condominio AUTOSTAZIONE - via Leopardi n° 24.

(articolo 119, comma 13-ter., del Decreto Legge 19/05/2020 n. 34, come modificato dall'articolo 33 del Decreto Legge 31/05/2021, n. 77) Lavori di coibentazione esterna, isolamento del tetto, sostituzione infissi esterni, ad esclusione delle unità non residenziali, sostituzione ascensori con altri rispondenti alle norme per il superamento delle barriere architettoniche

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 57 d.d. 03.09.2012 , in vigore dal 10.01.2013, l'immobile ricade in zona Zona Residenziale "B", B1 residenziale intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. NORME DI ATTUAZIONE artt. 20, 22 delle NTA del PRGC

L'ambito Centro Città, che costituisce un centro storico primario, comprende il nucleo urbano di particolare pregio ambientale di zona A, misto a un'edificazione contemporanea di **zona B**, che in parte ha saturato il tessuto storico originario, in parte lo ha sostituito., nel quale il PRGC favorisce azioni di conservazione del patrimonio edilizio esistente di valore storico e architettonico, riqualificazione di ambiti edificati privati, rifunzionalizzazione di spazi pubblici e ambiti sensibili spesso dominati dal traffico veicolare; adeguamento funzionale delle attrezzature collettive e ridisegno delle aree scoperte permeabili.

Zona residenziale B - la zona comprende le aree edificate e urbanizzate della città consolidata di impianto contemporaneo e dei borghi storici di matrice rurale. Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto e le porosità esistenti. Gli obiettivi del Piano sono migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato, incentivare il recupero e il completamento del patrimonio edilizio esistente, consentire l'adeguamento funzionale degli edifici, tutelare gli edifici di valore storico, ambientale e architettonico, incentivare gli interventi finalizzati al risparmio energetico degli edifici e il ricorso a soluzioni edilizie ecocompatibili e favorire la permeabilità delle aree scoperte urbane.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, servizi (artigianale di servizio), alberghiera, ricettivo-complementare, direzionale (escluso direzionale ricreativo per dancing-discoteche), commerciale al dettaglio (con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq., attività artigianali compatibili con la funzione residenziale (escluse le insalubri inquinanti e rumorose di 1^a e 2^a classe), servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato.

L'Amministrazione comunale sottopone a monitoraggio costante i processi demografici e i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone B e li assoggetta ad una verifica biennale, da parte di un Organo tecnico appositamente individuato, in termini di sostenibilità urbanistica e ambientale con l'indicazione, da parte dell'Amministrazione comunale stessa, dei limiti di soglia superati i quali risulta necessario adottare misure correttive atte a perseguire il migliore utilizzo del patrimonio edilizio della città.

Nella zona sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione.

Nelle zone B1, B2, B3, B4 è ammessa la costruzione di autorimesse fuori terra, interrate e seminterrate di pertinenza di fabbricati esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC (25.07.11), con il solo rispetto delle distanze tra edifici, dei distacchi dai confini stabiliti per le zone di appartenenza; in zona B4 dovrà essere rispettato anche il limite minimo di area scoperta.

A decorrere dal 24/11/2025, data di adozione della variante n. 45 al PRGC di conformazione al **Piano**

Paesaggistico Regionale, sono efficaci le misure di salvaguardia di cui all'articolo 20 della LR in merito a :

ELEMENTO PAESAGGISTICO MORFOTIPI, TIPI INSEDIATIVI, insediamenti compatti ad alta densità

ART. NORME DI ATTUAZIONE art. 69 delle NTA del PRGC; Art. 4 della Appendice n. 6 delle NTA del PRGC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO UDINE - Ufficio Prevenzione Incendi

Si comunica che agli atti dello scrivente Comando risulta presente la pratica VV.F. nr. 5655 intestata a Condominio Autostazione, ubicata in Udine, via G. Leopardi 24 (foglio e mappali non conosciuti).

Gli atti certificativi presenti nella pratica sono:

Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) prot. 20140 del 08.10.2010 per le attività ex 91 94-95 del D.M. 16.02.1982, e la relativa riclassificazione prot. 16499 del 24.08.2012 nelle attività 74.3.C e 77.2.B dell'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011 con validità fino al 07.10.2016.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 19496 del 06.10.2014 per l'attività 74.2.B dell'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011 con validità fino al 03.10.2019.

Si comunica che pertanto attualmente l'attività, se in essere, risulta priva di qualsiasi atto autorizzativo ovvero autocertificativo concernente la prevenzione incendi (art. 13 e seguenti del D.Lgs. 139/06).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. 562/1939, successive modifiche e quaderno DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Comune di Udine)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Codice civile)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UDINE VIALE GIACOMO LEOPARDI 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE viale Giacomo Leopardi 24, della superficie commerciale di **156,95** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento panoramico che si sviluppa al dodicesimo e tredicesimo piano collegati da scala interna in ferro e legno, ed annessa cantina al piano seminterrato, fecenti parte del complesso edilizio "AUTOSTAZIONE, costituito da due fabbricati condominiali. Composto da negozi al piano terra, uffici ed abitazioni ai piani superiori e cantine e vani tecnici al piano seminterrato, è ubicato all'ingresso di Udine, nella "Zona Stazione", in prossimità di porta Aquileia, in via Giacomo Leopardi, asse viario a doppio senso di marcia ad alto traffico veicolare, in una zona strategica della città a ridosso delle principali arterie che collegano autostrada, tangenziale e centro città. Il fabbricato edificato nel 1961, nel corso degli anni è stato oggetto di lavori di manutenzione e nel 2022 è stato oggetto dei lavori di efficientamento energetico Super Bonus 110%.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato - 12°P. - 13°P., interno 38, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 69 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.092,31 Euro, indirizzo catastale: viale Giacomo Leopardi n. 24, piano: S1 - 12 - 13, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. UD0367243 del 26/10/2011 Diversa distribuzione degli spazi interni - VAR. prot. UD03687803 del 27/10/2011 Rettifica identificativo piani - VAR. d'Ufficio prot. UD0219766 del 02/08/2012 Variazione nel classamento
Coerenze: appartamento pc. 69 sub. 40; distacchi condominiali; vano scale condominiale (relativamente all'appartamento) cantina indicata con il n. 37 nelle planimetrie generali del condominio, scantinato negozio su due lati, corridoio condominiale (relativamente alla cantina)

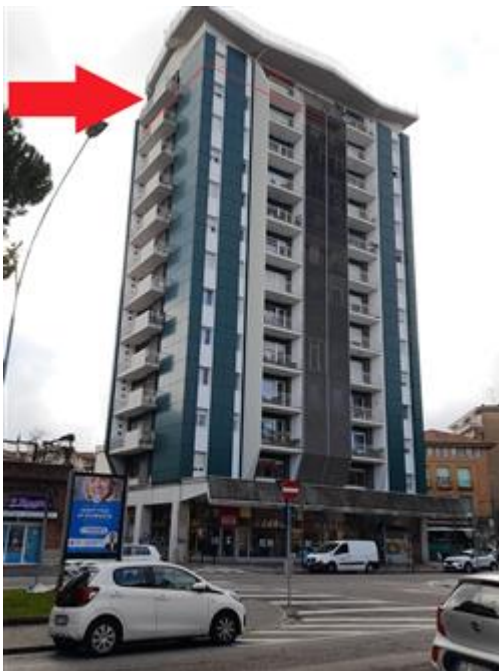
L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Fabbricato visto da piazzale Gabriele d'Annunzio



Fabbricato e autostazione corriere visti da via Leopardi verso piazzale d'Annunzio



Facciata principale su viale Leopardi e laterale verso autostazione corriere



Facciata posteriore lato autostazione corriere



Ingresso al fabbricato dal viale Leopardi



Ingresso all'appartamento dal vano scale 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 (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli, Palmanova). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Udine, Loggia del Lionello, Torre orologio, cattedrale di Udine.



Cattedrale Santa Maria Annunziata - Duomo di Udine



Loggia del Lionello



Torre dell'orologio



Castello di Udine

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- supermercato
- spazi verde
- farmacie
- scuola media superiore
- scuola elementare
- palestra
- polizia
- università



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 195 mt.
- autobus distante 20 mt.
- tangenziale distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



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

eccellente ★★★★★★★★
 pessimo ★★★★★★★★
 eccellente ★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★
 eccellente ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**appartamento** panoramico al dodicesimo e tredicesimo piano collegati da scala interna in ferro e legno, al quale si accede dal vano scale condominiale, ha un'altezza utile di mt. 2,89 al dodicesimo piano e mt. 2,65 al tredicesimo piano ed è composto da un ingresso, un disimpegno giorno ed uno notte, un soggiorno dal quale si accede alla terrazza panoramica, una cucina con accesso alla terrazza, un bagno cieco dotato di areazione forzata ed un bagno illuminato e areato naturalmente, 3 camere, di cui una con accesso ad una terrazza, il vano scale dal quale si accede al piano tredicesimo dove si trovano un una camera, un disimpegno ed un bagno, nonché una cantina al piano interrato.

Le rifiniture interne dell'alloggio sono le seguenti: suddivisioni interne in laterizio forato intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura della cucina e nei tre bagni e tinteggiate a calce tutte le altre, in parte scrostate. Le pavimentazioni sono in palchetti rovinati nelle camere e nel soggiorno, in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina, in piastrelle di marmo nei disimpegni e nell'ingresso, in linoleum nella stanza al 13° piano, in piastrelle di marmorino la terrazza del soggiorno ed in piastrelle di ceramica la terrazza della cucina. I pavimenti, battiscopa, la base delle pareti e dei termosifoni sono rovinati degli animali.

I serramenti esterni sono in legno e doppio vetro con avvolgibili in plastica ed in alluminio e vetro al 13° piano, mentre le porte interne sono in legno tamburato come il portoncino d'ingresso.

L'appartamento è dotato di n° 3 bolier per l'acqua calda sanitaria ed antenna parabolica.

La cantina al piano interrato con accesso dal corridoio condominiale ha un'altezza di mt. 2,00, pavimento rivestito con pastrelle in klinker, pareti intonacate e tinteggiate e porta in steccato di legno.

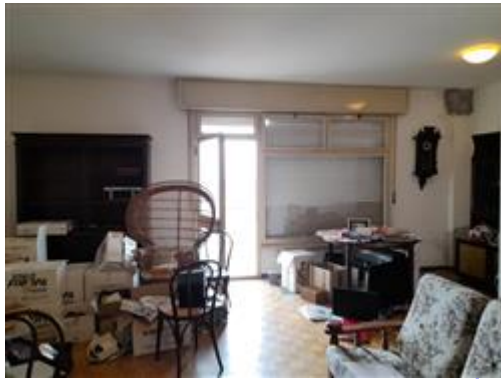
L'appartamento necessita di lavori di ordinaria manutenzione, tinteggiatura e pulizia dei locali.



ingresso



cucina



soggiorno



bagno



terrazza panoramica



stanza al 13° piano

CLASSE ENERGETICA:



[152,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 01142-2018-UD-APE-DEF registrata in data
17/01/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al 12° piano	130,77	x	100 %	=	130,77
vano scale interno	5,70	x	50 %	=	2,85
terrazze al 12° piano	15,30	x	30 %	=	4,59
terrazza schermata al 12° piano	3,50	x	20 %	=	0,70
camera, bagno e disimpegno al 13° piano	19,45	x	90 %	=	17,51
cantina al piano seminterrato	2,15	x	25 %	=	0,54
Totale:	176,87				156,95



copia di mappa



planimetria catastale



stralcio P.R.G.

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: 31/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di UDINE - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 5° piano e pertinenziali cantina e autorimessa entrambe al piano seminterrato

Indirizzo: Udine, via Tebaldo Ciconi n° 10

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.486,49 Euro/mq

Distanza: 266.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di UDINE - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 5° piano con cantina al piano seminterrato

Indirizzo: Udine, via Caterina Percoto n° 23

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 1.132,53 Euro/mq

Distanza: 393.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di UDINE - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 4° piano con ripostiglio/cantina al piano interrato

Indirizzo: Udine - via Tebaldo Ciconi n° 18

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 56.500,00 pari a 1.202,13 Euro/mq

Distanza: 448.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A tal uopo si significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di

Publicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo si sono verificati scambi di immobili simili tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente possono essere rilevati i prezzi di mercato. Periodo d'ispezione 3 mesi circa, dal 01/11/2025 al 30/01/2026. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 2 km dal Subject. Foglio di mappa analizzato: Comune di Udine (UD) fg. 50.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.)

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare, si ritiene di attribuire un valore economico al mq. pari a €.
320,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,95 x 1.150,00 = **180.492,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.492,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.492,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Informazioni prese presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine, in merito a recenti compravendite (entro l'ultimo trimestre) di immobili aventi la stessa tipologia ed ubicati nella stessa zona, oltre ad informazioni prese sul bollettino immobiliare ed agenzie immobiliari.

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 Bollettino Aste Giudiziarie di Udine, informazioni del mercato immobiliare locale, ed inoltre: Atti di vendita risalenti all'ultimo trimestre di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione

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	156,95	0,00	180.492,50	180.492,50
				180.492,50 €	180.492,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà

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: **€. 180.492,50**

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: **€. 45.123,13**

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: **€. 135.369,38**

data 13/02/2026

il tecnico incaricato
Maria Cristina Bellini