



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 134/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

COVEG - IVG UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Albertino CAINERO**

CF: CNRLRT55R24L483G

con studio in REMANZACCO (UD) VIA SCROSOPPI 31

telefono: 003904321512736

email: geometra.cainero@icloud.com

PEC: albertino.cainero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a UDINE viale Ungheria 135, quartiere piazzale D' Annunzio / piazzetta del Pozzo / via Bertaldia, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento e accessorio in condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 554 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: le unità sono parte di fabbricato condominiale confinante a Nord: Piazzetta del Pozzo; Est: viale Ungheria; Sud: fg. 41 n. 1196; Ovest: piazzetta del Pozzo.

- foglio 41 particella 554 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: le unità sono parte di fabbricato condominiale confinante a Nord: Piazzetta del Pozzo; Est: viale Ungheria; Sud: fg. 41 n. 1196; Ovest: piazzetta del Pozzo.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>138,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 122.108,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>20/02/2026</b>

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

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

il debitore occupa il bene per residenza propria e del proprio nucleo familiare.

#### **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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2021 a firma di notaio Gottardo Margherita ai nn. 11240/7812 di repertorio, iscritta il 11/08/2021 a Udine ai nn. 22954/3323, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 210.000,00.

Importo capitale: €. 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 30/05/2025 a firma di UG Udine ai nn. 2148/2025 di repertorio, trascritta il 13/06/2025 a Udine ai nn. 15737/11921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine

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: **€. 2.700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 10.015,50**

Millesimi condominiali: **38,28**

Ulteriori avvertenze:

*Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente*

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

Oltre ciò trattandosi di entità in condominio:

- la parte acquirente deve prendere visione e cognizione del Vigente Regolamento di Condominio, con eventuali tabelle millesimali allegate, ed impegnarsi ad osservarlo per sé e propri aventi causa.  
 - ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del CC, libro III, l'Amministrazione condominiale può rivalersi sul nuovo acquirente per eventuali oneri insoluti relativi all'anno in corso ed a quello precedente al subentro (condizione dinamica, quindi da accertarsi e valutarsi nel momento immediatamente precedente all'atto di acquisto); oltre ciò, nel caso rimanessero ulteriori oneri insoluti, l'Assemblea condominiale potrebbe deliberare il recupero di tali somme pro quota millesimale. Il valore dei millesimi sopra riportati è dedotto dall'atto di compravendita del 04/04/1986, rep. 6802/2818, notaio Bruno Panella Udine, trascritto Udine 17/04/1986 ai nn. 7666/6039.

Si informa inoltre che eventuali opere abusive, ancorchè qui non menzionate, soggiacciono alle disposizioni cui agli artt. 36 e 46 del DPR n. 380/2001 (tra l'altro sanatoria entro 120 gg dal decreto) e, nel caso di istanze pendenti, cui agli artt. 31 e segg. L. 47/85, art. 39 L.724/94 e art. 32 L. 326/2003.

#### *Limiti del mandato*

Il sottoscritto precisa che il mandato ricevuto mira alla valutazione economica del bene sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria e non comprende perizie tecniche e/o approfondimenti su materie specifiche che ben altro e più ampio, specifico e approfondito impegno comporterebbe (eccetto quanto espressamente richiesto dall'Ill.mo Signor Giudice); precisa quindi, in relazione al fine estimativo cui il mandato è primariamente finalizzato, che ha comunque operato con la massima cura e attenzione al fine di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile, ma:

- non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di eventuali prodotti o sostanze nocive e/o inquinanti (es. amianto e/o similari); non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità degli stessi alla normativa pertinente; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; non ha effettuato visure o ricerche presso gli Uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro);

- ha effettuato solamente rilievi sommari, approfondendo solo nel caso di palesi e sostanziali difformità; ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere principalmente sotto l'aspetto edilizio urbanistico; sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, ecc.) ha approfondito solo quanto la problematica si sia particolarmente palesata.

Riguardo la sanabilità di opere abusive (o altri interventi prospettati), lo scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici studi e analisi, ma ciò va inteso come razionale enunciazione delle attività necessarie, con relativi indicativi costi, per ottenere (o meno) la sanatoria, non come certezza di contenuto e risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. Quindi le analisi e le conclusioni qui tratte sono correlate al grado di approfondimento enunciato; eventuali sopravvenienze, latenti al tempo del sopralluogo, esulano da responsabilità dello scrivente.

#### *Indice degli allegati al presente elaborato peritale:*

ALL. A - SATELLITARE, URBANISTICA (individuazione satellitare, mappa, estratti regolamentazione urbanistica, ecc.);

ALL. B - CATASTO (mappa, planimetrie catastali, visure catastali) (parziale per versione privacy, ecc.);

ALL. C - INDAGINI VARIE (certificati di stato civile, titoli di provenienza, ecc.) (no per versione privacy);

ALL. D - EDILIZIA (titoli edili, ecc.) (no per versione privacy);

ALL. F - FOTO;

ALL. Y - STRUMENTI DI STIMA (no per versione privacy);

ALL. Z - TRASMISSIONE PERIZIA (attestati per debitore, parti, custode giudiziario) (no per

versione privacy).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per atto del 20/02/2020 rep. 220106/60351 notaio Amodio Udine trascritto Udine 05/03/2020 ai nn. 5602/4092; accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per atto del 20/02/2020 rep. 220106/60351 notaio Amodio Udine trascritto Udine 05/03/2020 ai nn. 5603/4093.

Si attesta le regolare continuità delle trascrizioni conservatorie a datare dal 04/04/1986.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/08/2021), con atto stipulato il 06/08/2021 a firma di notario Gottardo Margherita ai nn. 11239/7811 di repertorio, trascritto il 11/08/2021 a Udine ai nn. 22951/17187

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/1986 fino al 25/01/2009), trascritto il 17/04/1986 a Udine ai nn. 7666/6039.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggi giorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/1986 fino al 25/01/2009), trascritto il 17/04/1986 a Udine ai nn. 7666/6039.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggi giorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 16/11/2009 a firma di certificato ai nn. 45/1836 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Udine ai nn. 1235/915.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggi giorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 16/11/2009 a firma di certificato ai nn. 45/1836 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Udine ai nn. 1235/915.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggi giorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 16/11/2009 a firma di certificato ai nn. 45/1836 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Udine ai nn. 1235/915.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggi giorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 16/11/2009 a firma di certificato ai nn. 45/1836 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Udine ai nn. 1235/915.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggi giorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 16/11/2009 a firma di certificato ai nn. 45/1836 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Udine ai nn. 1235/915.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 16/11/2009 a firma di certificato ai nn. 45/1836 di repertorio, trascritto il 18/01/2010 a Udine ai nn. 1235/915.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2009 fino al 30/01/2019), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2019 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2019 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2019 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2019 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2019 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2019 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 11/06/2019 a firma di certificato ai nn. 145506/88888 di repertorio, trascritto il 19/06/2019 a Udine ai nn. 16401/11863.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiogiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2020 fino al 06/08/2021), con atto stipulato il 20/02/2020 a firma di notaio Amodio ai nn. 220106/60351 di repertorio, trascritto il 05/03/2020 a Udine ai nn. 5604/4094.

La provenienza è relativa alla unità fg. 41 n. 554 sub 6 (oggiorno divenuto fg. 41 n. 554 sub 45 e sub 46).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia N. **AE 317/61** e successive varianti, presentata il 14/06/1961, rilasciata il 16/10/1961 con il n. 317ED/11618 PG di protocollo, agibilità del 02/05/1964 con il n. 44720/61 SAN. 1963 di protocollo.

Tra gli allegati si riporta la comunicazione degli uffici comunali ove si rende noto che la pratica n. ED/66.1963 di variante alla pratica edilizia n. 317/1961 è irreperibile; si avverte quindi che lo scrivente non ha potuto verificare compiutamente la conformità edilizia dell'immobile. Ciò non ostante lo scrivente, a seguito dell'accesso agli atti, nel fascicolo cui alla pratica 317/61, ha individuato atti "sparsi" presumibilmente afferenti alle pratiche: variante n. 317/61 del 11/10/1962 e n. 317/61 del 19/02/1963 e certificazione di abitabilità del 02/05/1964 n. 44720/61SAN 1963; dall'analisi di tali atti, seppur non debitamente circostanziati, emerge che la conformazione assentita dell'unità abitativa in questione corrisponde alla realtà odierna, quindi la certificazione di abitabilità cui agli estremi sopra riportati pare del tutto conforme e debitamente rilasciata. Oltre ciò la proprietà, nel 2021, ha ritenuto di depositare comunque una CILA (del 19/02/2021, sottoriportata) per riduzione a conformità dell'unità abitativa.

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. **CILA del 19/02/2021**, per lavori di manutenzione straordinaria con riorganizzazione interna di unità abitativa, rifacimento servizi igienici, pavimentazioni, sostituzione porte interne ed opere complementari interne prive di rilevanza strutturale., presentata il 18/03/2021 con il n. AS/79.1.2021, PG ED 0021313 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità abitativa sita al secondo piano

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale intensiva

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

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

BENI IN UDINE VIALE UNGHERIA 135, QUARTIERE PIAZZALE D' ANNUNZIO /  
PIAZZETTA DEL POZZO / VIA BERTALDIA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE viale Ungheria 135, quartiere piazzale D' Annunzio / piazzetta del Pozzo / via Bertaldia, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento e accessorio in condominio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 554 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: le unità sono parte di fabbricato condominiale confinante a Nord: Piazzetta del Pozzo; Est: viale Ungheria; Sud: fg. 41 n. 1196; Ovest: piazzetta del Pozzo.

- foglio 41 particella 554 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: viale Ungheria 135, piano: 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: le unità sono parte di fabbricato condominiale confinante a Nord: Piazzetta del Pozzo; Est: viale Ungheria; Sud: fg. 41 n. 1196; Ovest: piazzetta del Pozzo.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.

## COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

ferrovia

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## IL CONDOMINIO

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel complesso condominiale denominato "Condominio Trieste 2", sito in Udine, prospiciente viale Ungheria e piazzetta del Pozzo.

Il condominio si compone di due distinti corpi scala:

scala A con accesso da viale Ungheria civ. 135, servente un blocco che si sviluppa per n. 8 piani fuori terra oltre a un nono piano destinato ad accessori;

scala B con accesso da piazzetta del Pozzo civ. 12, sviluppatasi su n. 5 piani fuori terra.

Il complesso presenta caratteristiche tipologiche proprie dell'edilizia residenziale plurifamiliare realizzata all'inizio degli anni 60, con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura piana.

Le parti comuni comprendono vano scale, pianerottoli, impianto ascensore, lastrico solare, impianti comuni e tutte le dotazioni tipiche di edificio condominiale urbano.

## L'APPARTAMENTO SUB 45

L'appartamento è ubicato al secondo piano della scala A con accesso da viale Ungheria al civ. 135.

L'unità si presenta così costituita: ingresso, cucina con veranda, soggiorno con terrazzo su viale Ungheria, disimpegno zona notte, tre camere da letto, un bagno con vasca ed uno con doccia, ripostiglio. La distribuzione planimetrica risulta funzionale e conforme alla tipologia di appartamento familiare di medio-ampia metratura, correlata all'epoca di costruzione.

L'unità gode di affacci esterni su area urbana prospiciente viabilità pubblica e/o spazi condominiali.

A seguito di intervento di manutenzione straordinaria tenuto nel 2021 è stato dato corso alla sostituzione delle pavimentazioni, delle porte interne e del rifacimento dei bagni. I serramenti esterni sono quelli della costruzione originaria, in legno laccato, con vetro singolo e con avvolgibili in legno.

## L'ACCESSORIO SUB 46

All'ottavo piano, accessibile da un lastrico solare condominiale è presente un locale ad uso ripostiglio di pertinenza dell'appartamento; il vano accessorio ha dimensioni utili indicative di circa m 1,80\*4,50, con altezza interna attorno ai m 2,50.

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe multiple realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana interessata da coperture per locali accessori	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>termico:</i> termosifone centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio a lamelle prestampate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> a fune condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva:</i> condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno:</i> posto in locali abitabili realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in marmo-ceramica-intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni*: anta realizzati in legno tamburato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni*: anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

laccato

CLASSE ENERGETICA:

[148,46 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 51639-2019 UD / TSI-REGAPE-2019-0017907 registrata in data 24/07/2019

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	134,00	x	100 %	=	134,00
soffitta	11,00	x	40 %	=	4,40
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>138,40</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: piazzetta del Pozzo

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 754,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: viale Ungheria 88

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	80.000,00	65.000,00
Consistenza	138,40	106,00	90,00
Data [mesi]	0	7,00	2,00
Prezzo unitario	-	754,72	722,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,13	100,00	81,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	722,22	722,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		80.000,00	65.000,00
Data [mesi]		700,00	162,50
Prezzo unitario		23.400,00	34.955,56
<b>Prezzo corretto</b>		<b>104.100,00</b>	<b>100.118,06</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **102.109,03**

Divergenza: 3,83% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,40 x 737,78 = **102.108,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
aumento per intervento di manutenzione del 2021	20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 122.108,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 122.108,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto

dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il metodo di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene stesso sia quello "del confronto di mercato"; pertanto a tal fine sono stati individuati, dopo plurime e approfondite ricerche, nonchè attenta analisi, dei beni immobili compravenduti appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimarsi e dei quali sono stati desunti i prezzi pagati e le varie entità convenzionali; sulla base di ciò si è dato corso alla valutazione che segue adottando il procedimento del Market Comparison Approach (MCA).

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: Abit'udine- Quore Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti internet

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,40	0,00	122.108,75	122.108,75
				<b>122.108,75 €</b>	<b>122.108,75 €</b>

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: **€. 122.108,75**

#### 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: **€. 30.527,19**

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: **€. 581,56**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.000,00**

data 20/02/2026

il tecnico incaricato  
geom. Albertino CAINERO