



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 130/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Marco Romanello**

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 4

telefono: 04321720427

email: geomarcoromanello@gmail.com

PEC: marco.romanello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**Box singolo** a UDINE Via della Rosta 29 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa al piano scantinato di un fabbricato in condominio denominato Condominio CONDOMINIO ROSTA 29, ubicato a Udine in via Della Rosta n. 29.

#### Identificazione catastale:

- foglio **40** particella **112** sub. **105** (catasto fabbricati) zona censuaria 1, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 101,02 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA ROSTA n. 29, piano: S1.

Superficie catastale totale mq.14

#### Intestazione catastale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Superficie catastale totale mq.14

Coerenze del condominio da Nord in senso orario: particella 111, via della Rosta, via giacomo Leopardi, Via Carducci.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 10.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.875,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>20/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'esecutato non risulta residente, al comune di Udine risulta cancellato per emigrazione in Ghana.  
L'unico contatto fornito dall'amministratore del Condominio è la sorella dell'esecutato.

#### 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 GIUDIZIALE** del **10/07/2023** - Registro Particolare **2110** Registro Generale **17333**  
Pubblico ufficiale: GIUDICE DI PACE DI UDINE - Repertorio 1030 del 05/06/2023, derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.

Importo Totale: € 15.000,00

Importo Capitale € 9.726,49

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

a carico: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato \*\*\* DATO OSCURATO  
\*\*\*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del **09/06/2025** - Registro Particolare **2448** Registro  
Generale **15008**

Pubblico ufficiale: GIUDICE DI PACE DI UDINE - Repertorio 2719 del 06/12/2024, derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale: € 1.200,00

Importo Capitale: € 793,80

Favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

a carico \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **17/10/2023** - Registro Particolare  
**19737** Registro Generale **25586**

Pubblico ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI UDINE - Repertorio 2962 del 05/10/2023;

favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\* -  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

a carico: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** \*\*\* DATO  
OSCURATO \*\*\* del 09/06/2025 - Registro Particolare

**11357** Registro Generale **15009** Pubblico ufficiale: U.N.E.P. TRIBUNALE DI UDINE - Repertorio 1778 del 26/05/2025;

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a carico: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

.

Non risulta la trascrizione di un fondo patrimoniale sull'immobile oggetto di esecuzione.

## 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: €. 1.072,55

Ulteriori avvertenze:

Quanto sopra è emerso dal preventivo gestione periodo 01/05/1925 - 30/04/2026 come da documentazione inviata al sottoscritto CTU dall'Amministratore protempore Integra S.R.L. di Udine.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

In forza di Atto di compravendita del 10 agosto 2020 rep.n .76227, racc. 28.848, trascritto a Udine il 18/08/2020 ai nn. RG 18013 RP 12977, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, devoluta per testamento (testamento olografo pubblicato e depositato negli atti del Notaio Guido Spanò di SAN GIULIANO con verbale di data 13 giugno 2017, repertorio n. 73.724/26.855 e successivo atto ricognitivo di testamento di data 23 giugno 2017 rep. 73.747/26.873), presentata all'Ufficio del Registro di Latisana (UD) il 13/11/2017 al n. 3357/9990, trascritta a Udine il 11/07/2018 - Registro Particolare 12716 Registro Generale 17318 a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**ACQUISTO DI LEGATO** a rogito Notaio SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO di Latisana (UD) - Repertorio 73724/26855 del 13/06/2017, trascritto 13/07/2017 - Registro Particolare 11833 Registro Generale 16849; a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**COMPRAVENDITA** a rogito Notaio MARESCHI ITALICO di SAN DANIELE DEL FRIULI (UD) - Repertorio 55501 del 13/04/1996, trascritta a Udine il 02/05/1996 - Registro Particolare 6324

Registro Generale 8590; favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà;  
contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ED 1232/1957 del  
Agibilità n. 23198/9 San del 31/08/1960  
Agibilità n. 8395/1 SAN del 20/04/1961  
ED 728 del 1980

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIA DELLA ROSTA 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a UDINE Via della Rosta 29 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa al piano scantinato di un fabbricato in condominio denominato Condominio CONDOMINIO ROSTA 29, ubicato a Udine in via Della Rosta n. 29.

### Identificazione catastale:

- foglio **40** particella **112** sub. **105** (catasto fabbricati) zona censuaria 1, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 101,02 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA ROSTA n. 29, piano: S1.

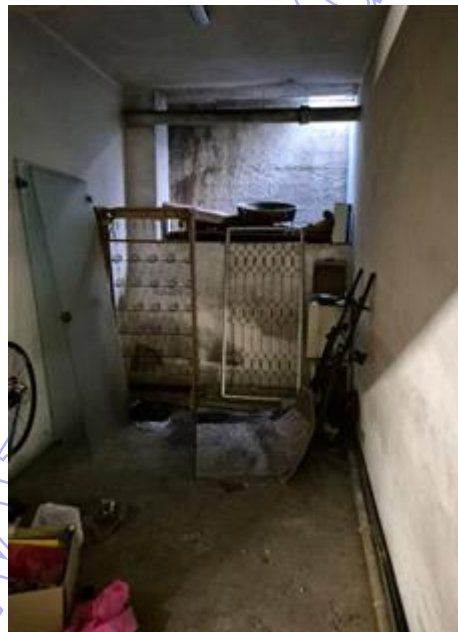
Superficie catastale totale mq.14

### Intestazione catastale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Superficie catastale totale mq.14

**Coerenze del condominio** da Nord in senso orario: particella 111, via della Rosta, via giacomo Leopardi, Via Carducci.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa composta da un unico vano posto al piano scantinato.

Dotato di serramento a saracinesca ed impianto elettrico.

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	
Autorimessa	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

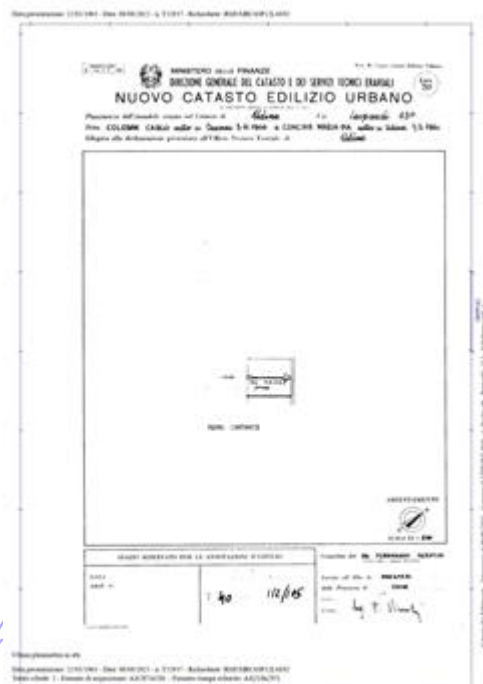


Fig. 40 p. 112 sub 105

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari -anno 2025 - Semestre 1 (01/12/2025)

Domanda: Comune di Udine - zona centrale - ... via Leopardi .. - Box - stato di conservazione Normale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Quotazioni immobiliari FVG (01/12/2025)

Domanda: Comune di Udine - Via Leopardi - Box Auto

Valore minimo: 797,00

Valore massimo: 1.286,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value-FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.). Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità residenziali del Comune di UDINE (UD) (Borsino immobiliare FIAP, Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 750,00 per l'unità a destinazione Box Auto. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	750,00	=	<b>10.500,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 10.500,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 10.500,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamenti degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate quotazioni immobiliare fvg

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	box singolo	14,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				<b>10.500,00 €</b>	<b>10.500,00 €</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: **€. 10.500,00****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: **€. 2.625,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.875,00**

data 20/12/2025

il tecnico incaricato  
Marco Romanello