



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

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.mcristinabellini@gmail.com

PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE via Vittorio Veneto 28, della superficie commerciale di **233,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **appartamento di pregio che si sviluppa al piano terzo e quarto** collegati da scala interna, facente parte di un fabbricato in condominio costituito originariamente da due fabbricati addiacenti di uno di quattro e l'altro di cinque piani fuori terra, con il caratteristico portico continuo, databili al 1831 e 1856 e ristrutturati alla fine degli anni '90, nel quale si trovano 3 abitazioni e 3 uffici ai piani superiori, accessibili da un unico vano scale e 2 negozi al piano terra con accesso indipendente. Ubicato nel centro storico cittadino, caratterizzato da edifici residenziali, commerciali ed amministrativi, aventi epoche e tipologie diverse, si affaccia sulla via Vittorio Veneto, parzialmente a traffico limitato, ed è posto di fronte alla Cattedrale di Udine ed a poca distanza dalla Loggia del Lionello e del Castello di Udine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° e 4°, ha un'altezza interna di 3°P - H=2,47 mt. H= 3,23h=2,50 / 4°P H=3,45 h=2,56. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 196 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n° 28, piano: P. 3 - P. 4 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. UD0529776 del 26/11/2007 Diversa distribuzione degli spazi interni - VAR. prot. UD0089093 del 13/04/2005 Divisione-Fusione-Ampliamento-Ristrutturazione delle p.c. 195 sub. 1-2-3-4 e p.c. 196 sub. 1 e 2
Coerenze: via Vittorio Veneto, sub. 3 parti comuni, sub. 12 ufficio e con le pp.cc. 197 - 203 - 202 e 194 fabbricati confinanti
Sub. 3 Bene Comune Non Censibile - in quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato nella proporzione di 194,30/1.000

L'intero edificio sviluppa 4 - 5 piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1831 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 897.792,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ . 666.763,34

trova:

Data di conclusione della relazione:

03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 03 giugno 2025 alle ore 9,30, alla presenza del signor *** DATO OSCURATO *** marito dell' amministratrice unica della ditta esecutata, sig.ra *** DATO OSCURATO *** e dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene, che è abitato dell'esecutata e dei suoi familiari di cui risulta essere l'abitazione principale;

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;
- * la valutatrice 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.-

*** DATO OSCURATO ***

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:

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, stipulata il 16/12/2002 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 51011 di repertorio, registrata il 30/12/2002 a Udine ai nn. 10843, trascritta il 15/01/2003 a Udine ai nn. 1481/1160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, nel rispetto dei regolamenti e delle prescrizioni comunali vigenti, prospiciente via Vittorio Veneto, in ricordo degli antichi proprietari, nello specifico l'onorevole avvocato Giuseppe Girardini e il poeta Emilio Girardini.

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale, stipulata il 25/10/2005 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 58696/10401 di repertorio, registrata il 09/11/2005 a Udine ai nn. 6426, trascritta il 04/11/2005 a Udine ai nn. 35658/24057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale nonchè delle aree scoperte sia condominiali che esclusive, tutte le servitù attive e passive di condominio dipendenti dalla struttura ed dalla conformazione degli edifici, quali a titolo esemplificativo servitù di uso esclusivo di porzioni di area scoperta condominiale, servitù di infissione per condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotto, linee telefoniche e fognature, servitù di attraversamento con conduttore di scarico di acque bianche e nere., tubazioni per acqua e gas, condutture elettriche e telefoniche, canne fumarie di aerazione, servitù di passaggio con cavi elettrici, telefonici e televisivi di infissione di condutture, impianti ed opere utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici di cui possano aver bisogno tutte le unità del condominio, servitù di accesso per l'ispezione e la

manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/09/2023 a firma di Giudice di Pace di Livorno ai nn. 1078 di repertorio, iscritta il 06/10/2023 a Udine ai nn. 24681/3089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 1.000,00.

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2006 a firma di notaio Frattasio Antonio ai nn. 119545/29537 di repertorio, iscritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22368/4635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 637/2025 di repertorio, trascritta il 12/02/2025 a Udine ai nn. 3735/2884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione; fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione

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: **€. 2.007,04**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.580,66**

Millesimi condominiali: **188,09**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di manutenzione di una lapide : Atto rep. n. 51011 del 16/12/2002 not. Petrosso Riccardo

Ulteriori avvertenze:

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, nel rispetto dei regolamenti e delle prescrizioni comunali vigenti, prospiciente via Vittorio Veneto, in ricordo degli antichi proprietari, nello specifico l'onorevole avvocato Giuseppe Girardini e il poeta Emilio Girardini, iscritta a Udine con NOTA 1481/1160 del 15/01/2003;

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale nonchè delle aree scoperte sia condominiali che esclusive, tutte le servitù attive e passive di condominio dipendenti dalla struttura ed dalla conformazione degli edifici, quali a titolo esemplificativo servitù di

uso esclusivo di porzioni di area scoperta condominiale, servitù di infissione per condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotto, linee telefoniche e fognature, servitù di attraversamento con conduttore di scarico di acque bianche e nere., tubazioni per acqua e gas, condutture elettriche e telefoniche, canne fumarie di aerazione, servitù di passaggio con cavi elettrici, telefonici e televisivi di infissione di condutture, impianti ed opere utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici di cui possano aver bisogno tutte le unità del condominio, servitù di acceso per l'ispezione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni, iscritta a Udine con NOTA 35658/24057 del 04/11/2005

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di assemblea per trasferimento di sede (dal 16/04/2018), con atto stipulato il 16/04/2018 a firma di notaio Margherita GOTTARDO ai nn. 5.205/3.647 di repertorio, trascritto il 04/05/2018 a Udine ai nn. 10841/8094.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 i.p., in forza di Dichiarazione di successione (fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 01/04/2004, registrato il 14/07/2004 a Udine ai nn. 13/1677, trascritto il 03/02/2005 a Udine ai nn. 3365/2395.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione .

Accettazione tacita di eredità con atto notarile notaio Antonio FRATTASIO in data 30/06/2006 rep. 119.544/29.536 Trascritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22366/14504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 i.p., in forza di Dichiarazione di successione (fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 01/04/2004, registrato il 14/07/2004 a Udine ai nn. 13/1677, trascritto il 03/02/2005 a Udine ai nn. 3365/2395.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione.

Accettazione tacita di eredità con atto notarile notaio Antonio FRATTASIO in data 30/06/2006 rep. 119.544/29.536 Trascritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22366/14504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 i.p., in forza di Dichiarazione di successione (fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 01/04/2004, registrato il 14/07/2004 a Udine ai nn. 13/1677, trascritto il 03/02/2005 a Udine ai nn. 3365/2395.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione.

Accettazione tacita di eredità con atto notarile notaio Antonio FRATTASIO in data 30/06/2006 rep. 119.544/29.536 Trascritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22366/14504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 316/1000 i.p., in forza di Donazione (dal 20/12/2005 fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di notaio Giusi ROCCO ai nn. 11.415/983 di repertorio, registrato il 21/12/2005 a Latisana ai nn. 1423 Serie 1T, trascritto il 22/12/2005 a Udine ai nn. 41898/27810.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 316/1000 i.p., in forza di Donazione (dal 20/12/2005 fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di notaio Giusi ROCCO ai nn. 11.415/983 di repertorio, registrato il 21/12/2005 a Latisana ai nn. 1423 Serie 1T, trascritto il

22/12/2005 a Udine ai nn. 41898/27810.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 316/1000 i.p., in forza di Donazione (dal 20/12/2005 fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di notaio Giusi ROCCO ai nn. 11.415/983 di repertorio, registrato il 21/12/2005 a Latisana ai nn. 1423 Serie 1T, trascritto il 22/12/2005 a Udine ai nn. 41898/27810.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20 i.p., in forza di Donazione (dal 20/12/2005 fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di notaio Giusi ROCCO ai nn. 11.415/983 di repertorio, registrato il 21/12/2005 a Latisana ai nn. 1423 Serie 1T, trascritto il 22/12/2005 a Udine ai nn. 41898/27810.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/06/2006 fino al 28/11/2007), con atto stipulato il 30/06/2006 a firma di notaio Antonio FRATTASIO ai nn. 119.544/29.536 di repertorio, trascritto il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22367/14505.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/11/2007 fino al 20/05/2008), con atto stipulato il 28/11/2008 a firma di notaio Chiara CONTURSI ai nn. 119.861/22.363 di repertorio, trascritto il 18/12/2007 a Udine ai nn. 41.128/26.118.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Vendita di fabbricato (dal 20/05/2008 fino al 16/04/2018), con atto stipulato il 20/05/2008 a firma di notaio Guido SPANO' di SAN GIULIANO ai nn. 64.955/20.136 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Udine ai nn. 14.647/9957.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La dichiarazione in materia urbanistica art. 41 L. 47/85 e successive integrazioni e modifiche rilasciata dal comune di Udine, certifica che :

- la costruzione del fabbricato nel quale si trova l'appartamento è antecedente al 01.09.1967;
- che per l'immobile oggetto di esecuzione non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- che per l'immobile oggetto di esecuzione non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta preventiva **N. ED 729/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato in via Vittorio Veneto, presentata il 21/07/1960, rilasciata il 25/07/1960 con il n. 24324 P.G. di protocollo.

La richiesta ha avuto parere favorevole

Autorizzazione edilizia **N. CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione tipologica di edificio residenziale e commerciale, presentata il 14/09/1998 con il n. P.G. 83185 di protocollo, rilasciata il 12/04/2000 con il n. CE/168.4.98 di protocollo, agibilità del 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 11 (residenziale)

Voltura **N. CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA , presentata il 14/02/2001, rilasciata il 12/03/2001 con il n. P.G. 35436 di protocollo

Autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di variante **N. VA/150.4.1** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° VARIANTE ai lavori di conservazione tipologica di edificio residenziale e commerciale, presentata il 16/11/2001, rilasciata il 14/06/2002 con il n. VA/150.4.2001 P.G. 82988 di protocollo, agibilità del 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 11 (residenziale)

Voltura **N. CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA , presentata il 12/11/2002, rilasciata il 19/11/2002 con il n. P.G. 83185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CE/168.4.98 e VA/150.4.1

N. VA/125.4.03 - ARCHIVIATA e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/08/2003 con il n. P.G. 2411-102721 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

ARCHIVIATA - con domanda d.d. 18.04.2006 perché le opere sono state condonate con il successivo condono IE/18a.2004 del 13.12.2005 P.G./E 0145847/2004

Voltura **N. CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA , presentata il 29/04/2005, rilasciata il 29/04/2005 con il n. P.G./U 00500398 di protocollo

Condono edilizio **N. IE/18.a.2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varie opere abusive : aumento cubatura, modifica forometria ed altre in tutti i piani, presentata il 09/12/2004, rilasciata il 13/12/2005 con il n. PG/E 0145847/2004 di protocollo, agibilità del 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 11 (residenziale)

Autorizzazione di variante parzialmente in sanatoria **N. VA/44.4.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante parzialmente in sanatoria per opere di conservazione tipologica edificio residenziale e commerciale, presentata il 11/04/2006, rilasciata il 18/09/2006 con il n. PG/E 0042750/2006 di protocollo, agibilità del 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 11 (residenziale)

DIA a completamento alla concessione edilizia CE/168.4.1998 del 12/04/2000 **N. DIA/184.4.2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento per la conservazione tipologica edificio residenziale e commerciale, presentata il 26/03/2007, agibilità del 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Abitabilità parziale riferita al solo sub. 11.

La pratica è al momento irreperibile dal comune di Udine

VARIANTE DIA a completamento alla concessione edilizia CE/168.4.1998 del 12/04/2000 **N.**

DVA/236.4.2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento per la conservazione tipologica edificio residenziale e commerciale, presentata il 27/09/2007, agibilità del 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Abitabilità parziale riferita al solo sub. 11.

La pratica è al momento irreperibile dal comune di Udine

ABITABILITA'/AGIBILITA' PARZIALE dei sub. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 3 (spazi comuni) **N. CE/168.4.1998 AGIBILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/12/2007, rilasciata il 17/12/2007 con il n. PG/E 0138240/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità limitata al fg. 39 mappale 196 sub. 11 (residenziale)

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 A – Ambito Centro Città - RM A1 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

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.

All'interno della **zona RM** sono ammessi gli usi residenziali, direzionali (inclusi quelli ricreativi, con l'esclusione di dancing e discoteche), alberghieri, ricettivi complementari e commerciali al dettaglio, oltre ai servizi e alle attrezzature collettive. Le aree libere o di pertinenza dei fabbricati possono essere adibite a parcheggi, sia a raso che interrati.

La **Zona A1 - restauro e risanamento conservativo** rientra nella zona urbana di carattere storico, artistico e ambientale (Zona A) e riguarda gli edifici e gli ambiti urbani di particolare pregio, per i quali sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, secondo i criteri e gli abachi indicati nel Regolamento Edilizio comunale.

Tali interventi mirano al recupero e alla conservazione dell'edificato storico, ammettendo solo la demolizione di superfetazioni o corpi accessori di scarsa qualità, e, in casi eccezionali, la ricostruzione di edifici demoliti per cause di forza maggiore, nel rispetto del volume e della sagoma originari.

La descrizione dei parametri urbanistici viene omessa, poiché di scarsa importanza per le Leggi che disciplinano i trasferimenti immobiliari e di scarso interesse ai fini della perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile reperire le conformità degli impianti in quanto l'appartamento è stato completato e dichiarato abitabile, in epoca successiva agli altri immobili del fabbricato, in base alla DIA/184.4.2007 al momento irreperibile dagli uffici comunali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al terzo piano il pianerottolo condominiale è stato incorporato nell'appartamento, realizzando un accesso diretto dall'ascensore in appartamento; al quarto piano il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa parte della soffitta ricavando

l'anti-bagno. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e successive modifiche)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anni

Questa situazione è riferita solamente a Udine fg. 39 mappale 196 sub. 11



Incorporazione pianerottolo nell'appartamento



Chiusura sottotetto con serramento



Ripostiglio trasformato in bagno



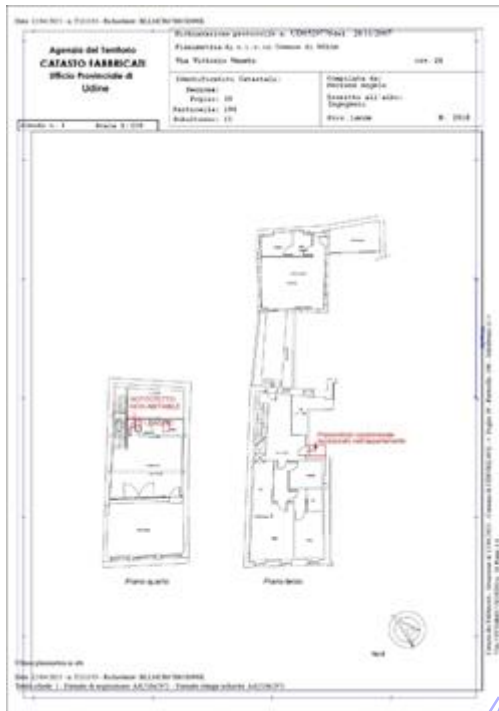
planimetria catastale con indicazione degli abusi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al quarto piano il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa parte della soffitta ricavando l'anti-bagno (normativa di riferimento: R.D. 562/1939 e successive modifiche)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anni



Planimetria con evidenziati gli abusi



Chiusura sottotetto con serramento



Ripostiglio trasformato in bagno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al quarto piano il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa parte della soffitta ricavando l'anti-bagno (normativa di riferimento: PRG comune di Udine)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anni.

L'appartamento è stato completato e dichiarato abitabile, in epoca successiva agli altri immobili del fabbricato in base alla DIA/184.4.2007 al momento irreperibile dagli uffici comunali, e pertanto l'unico documento rappresentante lo stato autorizzato è la planimetria catastale.



Planimetria catastale con evidenziati gli abusi



Incorporazione pianerottolo nell'appartamento



Ripostiglio trasformato in bagno



Chiusura sottotetto con serramento

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Codice civile)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 anni.

Incorporazione nell'appartamento del pianerottolo condominiale. Al fine di regolarizzare lo stato necessita un riordino condominiale e modifica delle parti comuni con cessione di quote.

BENI IN UDINE VIA VITTORIO VENETO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Vittorio Veneto 28, della superficie commerciale di **233,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **appartamento di pregio che si sviluppa al piano terzo e quarto** collegati da scala interna, facente parte di un fabbricato in condominio costituito originariamente da due fabbricati adiacenti di uno di quattro e l'altro di cinque piani fuori terra, con il caratteristico portico continuo, databili al 1831 e 1856 e ristrutturati alla fine degli anni '90, nel quale si trovano 3 abitazioni e 3 uffici ai piani superiori, accessibili da un unico vano scale, e 2 negozi al piano terra con accesso indipendente. Ubicato nel centro storico cittadino, caratterizzato da edifici residenziali, commerciali ed amministrativi, aventi epoche e tipologie diverse, si affaccia sulla via Vittorio Veneto, parzialmente a traffico limitato, ed è posto di fronte alla Cattedrale di Udine ed a poca distanza dalla Loggia del Lionello e del

Castello di Udine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° e 4°, ha un'altezza interna di 3°P - H=2,47 mt. H= 3,23h=2,50 / 4°P H=3,45 h=2,56. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 196 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n° 28, piano: P. 3 - P. 4 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. UD0529776 del 26/11/2007 Diversa distribuzione degli spazi interni - VAR. prot. UD0089093 del 13/04/2005 Divisione-Fusione-Ampliamento-Ristrutturazione delle p.c. 195 sub. 1-2-3-4 e p.c. 196 sub. 1 e 2

Coerenze: via Vittorio Veneto, sub. 3 parti comuni, sub. 12 ufficio e con le pp.cc. 197 - 203 - 202 e 194 fabbricati confinanti

Sub. 3 Bene Comune Non Censibile - in quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato nella proporzione di 194,30/1.000

L'intero edificio sviluppa 4 - 5 piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1831 ristrutturato nel 2000.



Vista dalla via Vittorio Veneto prima dell'incrocio con via dei Calzolari



Facciata principale sulla via Vittorio Veneto



Facciata interna



Facciata interna con accesso alla corte



Portone d'accesso dalla via Vittorio Veneto



corte interna condominiale - sub. 3 B.C.N.C.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Loggia del Lionello, castello di Udine, Torre dell'orologio, Cattedrale di Udine.



Loggia del Lionello



Castello di Udine

autobus distante 150 mt.

ferrovia distante 1 km

ottimo

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

eccellente

eccellente

eccellente

eccellente

eccellente

eccellente

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**abitazione** che si sviluppa al terzo e quarto piano collegati da scala in legno a vista, al quale si accede dal vano scale condominiale, o dall'ascensore attraverso il pianerottolo condominiale che è stato "inglobato" nell'appartamento, ha un'altezza utile di mt. 2,47 nella zona notte ed un'altezza massima di mt. 3,23 e minima di mt. 2,50 nella zona giorno mansardata al 3° piano, ed un'altezza massima di mt. 3,45 e minima di mt. 2,56/2,00 al 4° piano mansardato. E' composto da un ingresso, dal quale si accede al piano superiore, un ripostiglio/C.T., 2 camere da letto, un disimpegno, un bagno, due guardaroba, una veranda che collega la zona notte con la zona giorno mansardata, una cucina, un bagno con anti bagno ed una terrazza la terzo piano; al piano superiore un soggiorno mansardato dal quale si accede alla terrazza panoramica, un bagno con anti bagno (realizzato senza autorizzazione al posto di un ripostiglio) ed una soffitta non abitabile.

Le rifiniture interne sono le seguenti: suddivisioni interne in laterizio forato o cartongesso intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno, nell'angolo cottura della cucina, nell'anti bagno e nei bagni, e tinteggiate a calce tutte le altre. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nei bagni, nella veranda, in un anti bagno, ed in tavolato tutte le altre, comprese le terrazze.

I serramenti esterni sono in legno con vetro termoisolante ed oscuri in legno, quelli della veranda in PVC e vetro termoisolante, i serramenti interni sono in legno tamburato e la portoncino d'ingresso è in legno blindato.

L'immobile è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, idrico, di riscaldamento autonomo a pavimento, filo diffusione ed anticendio.

In difformità a quanto autorizzato sono state realizzate le seguenti opere: **al terzo piano** il pianerottolo condominiale è stato incorporato nell'appartamento, realizzando un accesso diretto dall'ascensore in appartamento; **al quarto piano** il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata

chiusa parte della soffitta ricavando l'anti –bagno.

L'appartamento è stato completato e dichiarato abitabile, in epoca successiva agli altri immobili del fabbricato in base alla DIA/184.4.2007 al momento irreperibile dagli uffici comunali, e pertanto l'unico documento rappresentante lo stato autorizzato è la planimetria catastale.

All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà dei seguenti beni comuni non censibili:

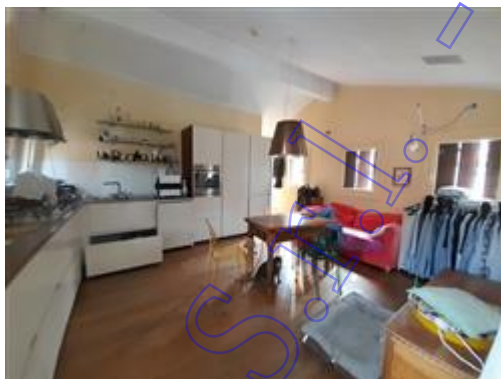
- fg. 39 p.c. 196 sub. **3** –composto da **vano scale, cortile ed atrio** - B.C.N.C. Il **vano scale** ha le pareti tinteggiate a calce, i pavimenti rivestiti in piastrelle di marmo come i gradini, il portone in ferro battuto e vetro rinforzato e interruttori della luce temporizzati.



Atrio condominiale sub. 3 - B.C.N.C.



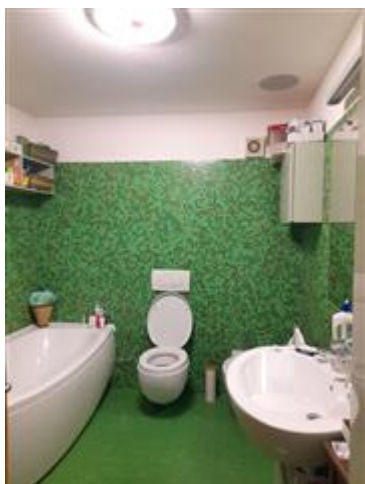
ingresso all'appartamento



cucina



soggiorno al 4° P.



bagno



Terrazza panoramica sulla via Vittorio Veneto

CONSISTENZA:

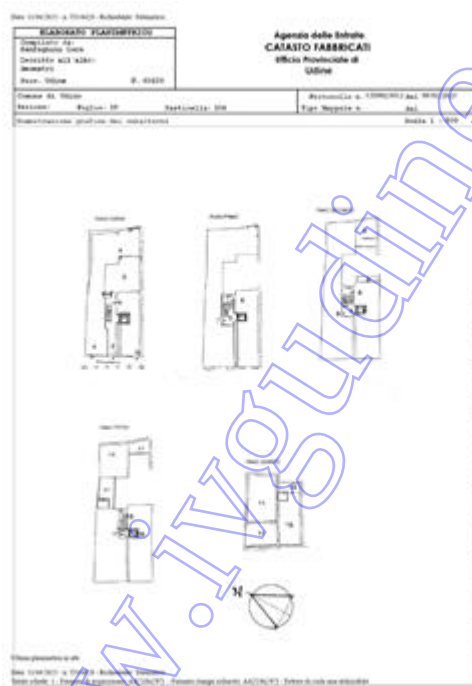
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
zona notte 3° piano	100,00	x	110 %	=	110,00
zona giorno e servizi 3° piano	43,00	x	110 %	=	47,30
veranda al 3° piano	22,00	x	75 %	=	16,50
terrazza al 3° piano	10,00	x	30 %	=	3,00
soggiorno mansardato al 4° piano	37,00	x	100 %	=	37,00
Bagno e disimpegno da sanare	8,00	x	100 %	=	8,00
Sottotetto non abitabile al 4° piano	18,00	x	10 %	=	1,80
terrazza panoramica al 4° piano	34,00	x	30 %	=	10,20
Totale:	272,00				233,80



planimetria catastale



elaborato planimetrico - sub. 3 BCNC



copia di mappa



stralcio P.R.G.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate di Udine - Servizio di Pubblicità immobiliare

Descrizione: Abitazione al 3° e 4° piano con pertinenziali soffitta al 4° piano e cantina al piano scantinato

Indirizzo: via Nazario Sauro n° 6/A

Superfici principali e secondarie: 206
Superfici accessorie: 16
Prezzo: 925.000,00 pari a 4.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate di Udine - Servizio di Pubblicità immobiliare
Descrizione: Appartamento al 3° piano
Indirizzo: via Cavour n° 8
Superfici principali e secondarie: 194
Superfici accessorie: 8
Prezzo: 1.470.000,00 pari a 7.277,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate di Udine - Servizio di Pubblicità immobiliare
Descrizione: Abitazione al 3° e 4° piano con pertinenziali cantina al piano scantinato
Indirizzo: via Nazario Sauro n° 6/A
Superfici principali e secondarie: 136
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 590.000,00 pari a 4.068,97 Euro/mq

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 Pubblicità 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 24 mesi circa, dal 30/09/2023 al 30/09/2025. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 2 km dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di Udine (UD) fg. 39.

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.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	233,80	x	4.000,00	=	935.200,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 935.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 935.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Udine, in merito a recenti compravendite (entro i due anni) di immobili aventi la stessa tipologia ed ubicati nella stessa zona, oltre ad informazioni prese sul bollettino immobiliare e 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

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	233,80	0,00	935.200,00	935.200,00
				935.200,00 €	935.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Regolarizzazione difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche (-5% prudenziale)	-37.408,00
	37.408,00 €

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: **€. 897.792,00**

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: **€. 224.448,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.580,66**

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: **€. 666.763,34**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE via Vittorio Veneto 28, della superficie commerciale di **163,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **appartamento al secondo**, utilizzato in parte dalla ditta esecutata ed in parte in ristrutturazione (completamente al grezzo), facente parte di un fabbricato in condominio costituito originariamente da due fabbricati addiacenti uno di quattro e l'altro di cinque piani fuori terra, con il caratteristico portico continuo, databili al 1831 e 1856 e ristrutturati alla fine degli anni '90, di cinque piani fuori terra, nel quale si trovano 3 abitazioni e 3 uffici ai piani superiori, accessibili da un unico vano scale e 2 negozi al piano terra con accesso indipendente. Ubicato nel centro storico cittadino, caratterizzato da edifici residenziali, commerciali ed amministrativi, aventi epoche e tipologie diverse, si affaccia sulla via Vittorio Veneto, parzialmente a traffico limitato, ed è posto di fronte alla Cattedrale di Udine ed a poca distanza dalla Loggia del Lionello e del Castello di Udine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 196 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n° 28, piano: P. 2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. UD0089093 del 13/04/2005 Divisione-Fusione-Ampliamento-Ristrutturazione delle p.c. 195 sub. 1-2-3-4 e p.c. 196 sub. 1 e 2

Coerenze: via Vittorio Veneto, sub. 3 parti comuni, sub. 8 abitazione, e con le pp.cc. 197 - 203 - 202 e 194 fabbricati confinanti

Sub. 3 Bene Comune Non Censibile - in quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato nella proporzione di 135,08/1.000

L'intero edificio sviluppa 4 - 5 piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1831 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 522.240,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 385.497,70

Data di conclusione della relazione:

03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il 03 giugno 2025 alle ore 9,30, alla presenza del signor *** DATO OSCURATO *** , marito dell' amministratrice unica della ditta esecutata, sig.ra *** DATO OSCURATO *** e dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene che è in parte utilizzato dalla ditta esecutata ed in parte in ristrutturazione (completamente al grezzo).

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;
- * la valutatrice 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:

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, stipulata il 16/12/2002 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 51011 di repertorio, registrata il 30/12/2002 a Udine ai nn. 10843, trascritta il 15/01/2003 a Udine ai nn. 1481/1160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, nel rispetto dei regolamenti e delle prescrizioni comunali vigenti, prospiciente via Vittorio Veneto, in ricordo degli antichi proprietari, nello specifico l'onorevole avvocato Giuseppe Girardini e il poeta Emilio Girardini.

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale, stipulata il 25/10/2005 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 58696/10401 di repertorio, registrata il 09/11/2005 a Udine ai nn. 6426, trascritta il 04/11/2005 a Udine ai nn. 35658/24057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita.

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale nonché delle aree scoperte sia condominiali che esclusive, tutte le servitù attive e passive di condominio dipendenti dalla struttura ed dalla conformazione degli edifici, quali a titolo esemplificativo servitù di uso esclusivo di porzioni di area scoperta condominiale, servitù di infissione per condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotto, linee telefoniche e fognature, servitù di attraversamento con conduttore di scarico di acque bianche e nere., tubazioni per acqua e gas, condutture elettriche e telefoniche, canne fumarie di aerazione, servitù di passaggio con cavi elettrici, telefonici e televisivi di infissione di condutture, impianti ed opere utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici di cui possano aver bisogno tutte le unità del condominio, servitù di accesso per l'ispezione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2023 a firma di notaio Nicolò Lovaria ai nn. 5638/4667 di repertorio, iscritta il 23/11/2023 a Udine ai nn. 29201/3681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 430.000,00.

Importo capitale: 430.000,00.

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 637/2025 di repertorio, trascritta il 12/02/2025 a Udine ai nn. 3735/2884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione; fg. 39 particella 196 sub. 11 - abitazione

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:	€. 1.173,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.182,30
Millesimi condominiali:	194,30

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di manutenzione di una lapide : Atto rep. n. 51011 del 16/12/2002 not. Petrosso Riccardo
Ulteriori avvertenze:

Servitù permanente di manutenzione di una lapide, nel rispetto dei regolamenti e delle prescrizioni comunali vigenti, prospiciente via Vittorio Veneto, in ricordo degli antichi proprietari, nello specifico l'onorevole avvocato Giuseppe Girardini e il poeta Emilio Girardini, iscritta a Udine con NOTA 1481/1160 del 15/01/2003;

Servitù reciproca a favore e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato condominiale nonchè delle aree scoperte sia condominiali che esclusive, tutte le servitù attive e passive di condominio dipendenti dalla struttura ed dalla conformazione degli edifici, quali a titolo esemplificativo servitù di uso esclusivo di porzioni di area scoperta condominiale, servitù di infissione per condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotto, linee telefoniche e fognature, servitù di attraversamento con conduttore di scarico di acque bianche e nere., tubazioni per acqua e gas, condutture elettriche e telefoniche, canne fumarie di aerazione, servitù di passaggio con cavi elettrici, telefonici e televisivi di infissione di condutture, impianti ed opere utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici di cui possano aver bisogno tutte le unità del condominio, servitù di acceso per l'ispezione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni, iscritta a Udine con NOTA 35658/24057 del 04/11/2005

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di assemblea per trasferimento di sede (dal 16/04/2018), con atto stipulato il 16/04/2018 a firma di notaio Margherita GOTTARDO ai nn. 5.205/3.647 di repertorio, trascritto il 04/05/2018 a Udine ai nn. 10841/8094.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 i.p., in forza di Dichiarazione di successione (fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 01/04/2004, registrato il 14/07/2004 a Udine ai nn. 13/1677, trascritto il 03/02/2005 a Udine ai nn. 3365/2395.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione.

Accettazione tacita di eredità con atto notarile notaio Antonio FRATTASIO in data 30/06/2006 rep. 119.544/29.536 Trascritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22366/14504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 i.p., in forza di Dichiarazione di successione (fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 01/04/2004, registrato il 14/07/2004 a Udine ai nn. 13/1677, trascritto il 03/02/2005 a Udine ai nn. 3365/2395.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione.

Accettazione tacita di eredità con atto notarile notaio Antonio FRATTASIO in data 30/06/2006 rep. 119.544/29.536 Trascritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22366/14504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 i.p., in forza di Dichiarazione di successione (fino al

11/10/2006), con atto stipulato il 01/04/2004, registrato il 14/07/2004 a Udine ai nn. 13/1677, trascritto il 03/02/2005 a Udine ai nn. 3365/2395.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione.

Accettazione tacita di eredità con atto notarile notaio Antonio FRATTASIO in data 30/06/2006 rep. 119.544/29.536 Trascritta il 11/07/2006 a Udine ai nn. 22366/14504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 11/10/2006 fino al 05/12/2011), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di notaio Riccardo PETROSSO ai nn. 59864/11164 di repertorio, trascritto il 12/10/2006 a Udine ai nn. 32881/21507.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/12/2011 fino al 13/12/2011), con atto stipulato il 05/12/2011 a firma di notaio Giovanna MENAZZI ai nn. 6375/5117 di repertorio, trascritto il 16/12/2011 a Udine ai nn. 33155/23366.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto transattivo (dal 05/12/2011 fino al 16/04/2018), con atto stipulato il 05/12/2011 a firma di notaio Antonio FRATTASIO ai nn. 130.388/37.664 di repertorio, trascritto il 06/12/2011 a Udine ai nn. 32195/22664.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Udine fg. 39 particella 196 sub. 9 - abitazione - Utilità Comuni foglio 39 particella 196 sub. 3 (scale, ascensore, area scoperta)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La dichiarazione in materia urbanistica art. 41 L. 47/85 e successive integrazioni e modifiche rilasciata dal comune di Udine, certifica che :

- la costruzione del fabbricato nel quale si trova l'appartamento è antecedente al 01.09.1967;
- che per l'immobile oggetto di esecuzione non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- che per l'immobile oggetto di esecuzione non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta preventiva N. **ED 729/1960** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un nuovo fabbricato in via Vittorio Veneto, presentata il 21/07/1960, rilasciata il 25/07/1960 con il n. 24324 P.G. di protocollo.

La richiesta ha avuto parere favorevole

Autorizzazione edilizia N. **CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione tipologica di edificio residenziale e commerciale, presentata il 14/09/1998 con il n. P.G. 83185 di protocollo, rilasciata il 12/04/2000 con il n. CE/168.4.98 di protocollo, agibilità del 15/12/2006 con il n. PG/E 0112938/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 4-5 (commerciali) sub. 6 - 7 (direzionale) sub. 8 - 9 - 10 (residenziale)

Voltura N. **CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA , presentata il 14/02/2001, rilasciata il 12/03/2001 con il n. P.G. 35436 di protocollo

Autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di variante **N. VA/150.4.1** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° VARIANTE ai lavori di conservazione tipologica di edificio residenziale e commerciale, presentata il 16/11/2001, rilasciata il 14/06/2002 con il n. VA/150.4.2001 P.G. 82988 di protocollo, agibilità del 15/12/2006 con il n. PG/E 0112938/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 4-5 (commerciali) sub. 6 - 7 (direzionale) sub. 8 - 9 - 10 (residenziale)

Voltura **N. CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA , presentata il 12/11/2002, rilasciata il 19/11/2002 con il n. P.G. 83185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CE/168.4.98 e VA/150.4.1

N. VA/125.4.03 - ARCHIVIATA e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/08/2003 con il n. P.G. 2411-102721 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

ARCHIVIATA - con domanda d.d. 18.04.2006 perche le opere sono state condonate con il successivo condono IE/18a.2004 del 13.12.2005 P.G./E 0145847/2004

Voltura **N. CE/168.4.98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA , presentata il 29/04/2005, rilasciata il 29/04/2005 con il n. P.G./U 00500398 di protocollo

Condono edilizio **N. IE/18.a.2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varie opere abusive : aumento cubatura, modifica forometria ed altre in tutti i piani, presentata il 09/12/2004, rilasciata il 13/12/2005 con il n. PG/E 0145847/2004 di protocollo, agibilità del 15/12/2006 con il n. PG/E 0112938/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 4-5 (commerciali) sub. 6 - 7 (direzionale) sub. 8 - 9 - 10 (residenziale)

Autorizzazione di variante parzialmente in sanatoria **N. VA/44.4.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante parzialmente in sanatoria per opere di conservazione tipologica edificio residenziale e commerciale, presentata il 11/04/2006, rilasciata il 18/09/2006 con il n. PG/E 0042750/2006 di protocollo, agibilità del 15/12/2006 con il n. PG/E 0112938/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità parziale fg. 39 mappale 196 sub. 4-5 (commerciali) sub. 6 - 7 (direzionale) sub. 8 - 9 - 10 (residenziale)

ABITABILITA'/AGIBILITA' PARZIALE dei sub. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 3 (spazi comuni) **N. CE/168.4.1998 AGIBILITA'** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/09/2006, rilasciata il 15/12/2006 con il n. PG/E 0112938/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità limitata a fg. 39 mappale 196 sub. 4-5 (commerciali) sub. 6 - 7 (direzionale) sub. 8 - 9 - 10 (residenziale)

SCIA **N. SCIA/227.4.2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per diversa distribuzione spazi interni con sostituzione serramenti fronte strada con nuovi della stessa tipologia e colore di quelli esistenti in legno , presentata il 24/07/2013 con il n. PG/E 0105675/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a NCEU : fg. 39 mappale 196 sub. 9

Sospensione efficacia SCIA **N. SCIA/227.4.2013 - SOSPENSIONE EFFICACIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per diversa distribuzione spazi interni con sostituzione serramenti fronte strada con nuovi della stessa tipologia e colore di quelli esistenti in legno , presentata il 16/09/2013 con il n. PG/E 0105675/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a NCEU : fg. 39 mappale 196 sub. 9

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 A – Ambito Centro Città - RM A1 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

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.

All'interno della **zona RM** sono ammessi gli usi residenziali, direzionali (inclusi quelli ricreativi, con l'esclusione di dancing e discoteche), alberghieri, ricettivi complementari e commerciali al dettaglio, oltre ai servizi e alle attrezzature collettive. Le aree libere o di pertinenza dei fabbricati possono essere adibite a parcheggi, sia a raso che interrati.

La **Zona A1 - restauro e risanamento conservativo** rientra nella zona urbana di carattere storico, artistico e ambientale (Zona A) e riguarda gli edifici e gli ambiti urbani di particolare pregio, per i quali sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, secondo i criteri e gli abachi indicati nel Regolamento Edilizio comunale.

Tali interventi mirano al recupero e alla conservazione dell'edificio storico, ammettendo solo la demolizione di superfetazioni o corpi accessori di scarsa qualità, e, in casi eccezionali, la ricostruzione di edifici demoliti per cause di forza maggiore, nel rispetto del volume e della sagoma originari.

La descrizione dei parametri urbanistici viene omessa, poiché di scarsa importanza per le Leggi che disciplinano i trasferimenti immobiliari e di scarso interesse ai fini della perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla SCIA /224.4.2013 dichiarata inefficace e da terminare (normativa di riferimento: L.R.19/2009 e successive modifiche)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anni



ripostiglio realizzato in difformità al progetto depositato



Pianta progetto depositato con modifiche realizzate



Bagno e corridoio difformi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento in corso di ristrutturazione non corrisponde a quanto accatastato, poichè i lavori non sono terminati (normativa di riferimento: R.D. 562/1938, successive modifiche e QUADRENO DOCTA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Successivamente alla fine dei lavori



planimetria depositata



pianta progetto di ristrutturazione con modifiche eseguite

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere realizzate in difformità alla SCIA /224.4.2013 dichiarata inefficace e da terminare (normativa di riferimento: PRG Comune di Udine)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Codice civile)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UDINE VIA VITTORIO VENETO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Vittorio Veneto 28, della superficie commerciale di **163,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **appartamento al secondo**, utilizzato in parte dalla ditta esecutata ed in parte in ristrutturazione (completamente al grezzo), facente parte di un fabbricato in condominio costituito originariamente da due fabbricati addiacenti uno di quattro e l'altro di cinque piani fuori terra, con il caratteristico portico continuo, databili al 1831 e 1856 e ristrutturati alla fine degli anni '90, di cinque piani fuori terra, nel quale si trovano 3 abitazioni e 3 uffici ai piani superiori, accessibili da un unico vano scale e 2 negozi al piano terra con accesso indipendente. Ubicato nel centro storico cittadino, caratterizzato da edifici residenziali, commerciali ed amministrativi, aventi epoche e tipologie diverse, si affaccia sulla via Vittorio Veneto, parzialmente a traffico limitato, ed è posto di fronte alla Cattedrale di Udine ed a poca distanza dalla Loggia del Lionello e del Castello di Udine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 196 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n° 28, piano: P. 2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VAR. prot. UD0089093 del 13/04/2005 Divisione-Fusione-Ampliamento-Ristrutturazione delle p.c. 195 sub. 1-2-3-4 e p.c. 196 sub. 1 e 2

Coerenze: via Vittorio Veneto, sub. 3 parti comuni, sub. 8 abitazione, e con le pp.cc. 197 - 203 - 202 e 194 fabbricati confinanti

Sub. 3 Bene Comune Non Censibile - in quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato nella proporzione di 135,08/1.000

L'intero edificio sviluppa 4 - 5 piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1831 ristrutturato nel 2000.



Vista dalla via Vittorio Veneto prima dell'incrocio con via del Calzolari



Facciata principale sulla via Vittorio Veneto



Facciata interna



Facciata interna con accesso alla corte



Portone d'accesso dalla via Vittorio Veneto



corte interna condominiale - sub. 3 B.C.N.C.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Loggia del Lionello, castello di Udine, Torre dell'orologio, Cattedrale di Udine.



Loggia del Lionello



Castello di Udine



Torre dell'orologio



Cattedrale Santa Maria Annunziata - Duomo di Udine

dall'ascensore, ha un'altezza utile di mt. 3,10 nella parte usufruibile che è composta da un ingresso, un corridoio, un doccia-wc, un soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio/C.T., **realizzati in conformità a quanto autorizzato.**

Le rifiniture interne sono le seguenti: suddivisioni interne in laterizio forato o cartongesso intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura, e tinteggiate a calce tutte le altre. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nel bagno ed in prefinito negli altri locali.

I serramenti esterni sono in legno con vetro termoisolante ed oscuri in legno, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato e la portoncino d'ingresso è in legno blindato.

L'immobile è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, idrico, di riscaldamento autonomo a metano e di aria condizionata.

Nel 2013, successivamente al rilascio dell'agibilità, è stata presentata una SCIA per *"interventi di straordinaria manutenzione, per diversa distribuzione degli spazi interni con sostituzione serramenti fronte strada con nuovi della stessa tipologia e colore di quelli esistenti"*, in base alla quale sono in corso i lavori in tutto l'appartamento, di cui **è stata dichiarata la sospensione dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.**

La parte di appartamento in corso di ristrutturazione è priva di impianti, pavimenti, soffitti, con depositato il materiale di costruzione.

All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà dei seguenti beni comuni non censibili:

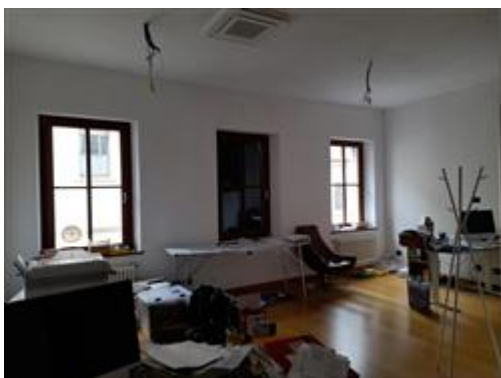
- fg. 39 p.c. 196 sub. **3** –composto da **vano scale, cortile ed atrio** - B.C.N.C. Il **vano scale** ha le pareti tinteggiate a calce, i pavimenti rivestiti in piastrelle di marmo come i gradini, il portone in ferro battuto e vetro rinforzato e interruttori della luce temporizzati.



Atrio condominiale sub. 3 - B.C.N.C.



Ingresso all'appartamento dal pianerottolo - sub. 3 - B.C.N.C.



Zona di appartamento utilizzata dalla ditta esecutata -
soggiorno - angolo cottura



Zona di appartamento utilizzata dalla ditta esecutata -
soggiorno - angolo cottura - ripostiglio



Bagno-doccia



Zona di appartamento in ristrutturazione

CONSISTENZA:

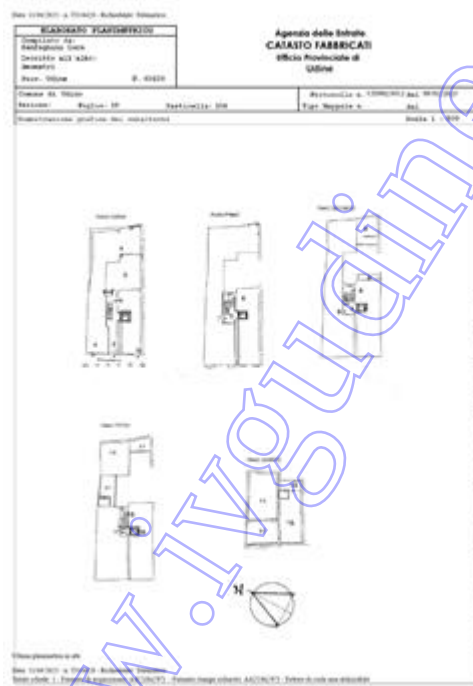
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	158,00	x	100 %	=	158,00
terrazza	26,00	x	20 %	=	5,20
Totale:	184,00				163,20



planimetria catastale



elaborato planimetrico - sub. 3 - BCNC



copia di mappa



stralcio P.R.G.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO:

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/08/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate _ Direzione Provinciale di Udine - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 2° piano

Indirizzo: via Gorghi n° 5

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 200.000,00 pari a 966,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia Entrate _ Direzione Provinciale di Udine - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 2° piano

Indirizzo: via Savorgnana

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 540.000,00 pari a 3.941,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate _ Direzione Provinciale di Udine - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 2° piano

Indirizzo: via Cavour n. 8

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 700.000,00 pari a 4.242,42 Euro/mq

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 Pubblicità 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 24 mesi circa, dal 30/09/2023 al 30/09/2025. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 2 km dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di Udine (UD) fg. 39.

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.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	163,20	x	4.000,00	=	652.800,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 652.800,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 652.800,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Informazioni prese presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Udine, in merito a recenti compravendite (entro i due anni) di immobili aventi la stessa tipologia ed ubicati nella stessa zona, oltre ad informazioni prese sul bollettino immobiliare e 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

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	163,20	0,00	652.800,00	652.800,00
				652.800,00 €	652.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Regolarizzazione difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche (-20% prudenziale)	-130.560,00
	130.560,00 €

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:**€. 522.240,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

€. 130.560,00

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 6.182,30

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: € 385.497,70

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
Maria Cristina Bellini



TRIBUNALE DI UDINE

Sezione Seconda Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura : n° 35/2025

promossa da : *** DATO OSCURATO ***

contro : *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DIFFORMITA', PROCEDURA REGOLARIZZAZIONE E COSTO

Ad integrazione della perizia di data 03.11.2025, si indicano i punti della relazione nei quali vengono segnalate le difformità, di seguito le modalità di regolarizzazione ed i costi:

LOTTO 1

Descrizione opere

pag. 13 - CONFORMITÀ URBANISTICA – L'appartamento è stato completato e dichiarato abitabile, in epoca successiva agli altri immobili del fabbricato in base alla **DIA/184.4.2007 al momento irreperibile dagli uffici comunali**, e pertanto l'unico documento rappresentante lo stato autorizzato è la planimetria catastale.

pag. 11 - CONFORMITÀ CATASTALE – Al quarto piano il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa parte della soffitta ricavando l'anti –bagno.-

pag. 10 - 13 - CONFORMITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ URBANISTICA Al terzo piano incorporazione nell'appartamento del pianerottolo condominiale realizzando un accesso diretto dall'ascensore in appartamento. **Al fine di regolarizzare lo stato** necessita un riordino condominiale e modifica delle parti comuni con cessione di quote.

In relazione alle precedenti opere "difformi", (pag. 11) non essendo in possesso della pratica edilizia **al momento irreperibile dagli uffici comunali**, con la quale sono ripresi i lavori, non è stato possibile definire che lavori siano stati autorizzati pertanto non sono state indicate le modalità di regolarizzazione, per non indicare procedure errate. E' stata indicata in via prudenziale la sanabilità in quanto trattasi di opere regolarizzabili in base alla L.R. 19/2009 e successive modifiche.

Costi regolarizzazione

di tutte le difformità sopra descritte.

pag. 23 – Regolarizzazione difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche (-5% prudenziale) € **37.408,00**.

LOTTO 2

Descrizione opere

pag. 37 - L'abitazione che si sviluppa al secondo piano è utilizzata in parte dalla ditta esecutata ed in parte è in ristrutturazione (completamente al grezzo), nella parte usufruibile che è composta da un ingresso, un corridoio, un doccia-wc, un soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio/C.T., **realizzati in difformità a quanto autorizzato.**

Nel 2013, successivamente al rilascio dell'agibilità, è stata presentata una SCIA per "interventi di straordinaria manutenzione, per diversa distribuzione degli spazi interni con sostituzione serramenti fronte strada con nuovi della stessa tipologia e colore di quelli esistenti", in base alla quale sono in corso i lavori in tutto l'appartamento, di cui **è stata dichiarata la sospensione dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.**

pag. 31 - CONFORMITÀ EDILIZIA - Opere realizzate in difformità alla SCIA /224.4.2013, dichiarata inefficace e da terminare

pag. 32 - CONFORMITÀ CATASTALE – Appartamento in corso di ristrutturazione non corrisponde a quanto accatastato, poichè i lavori non sono terminati. Tempi necessari per la regolarizzazione: successivamente alla fine dei lavori.-

pag. 33 - CONFORMITÀ URBANISTICA – Opere realizzate in difformità alla SCIA /224.4.2013, dichiarata inefficace e da terminare

Costi regolarizzazione

In considerazione della sussistenza di diverse possibili modalità di regolarizzazione delle opere edilizie, si evidenzia che l'aggiudicatario potrà alternativamente procedere:

- 1) al ripristino dello stato dei luoghi conforme al titolo edilizio in forza del quale è stata attestata l'agibilità dell'immobile; ovvero
- 2) alla presentazione di una nuova SCIA, da predisporre sulla base della pratica edilizia

Maria Cristina Bellini

geometra

precedentemente sospesa, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia e della normativa vigente al momento della presentazione.

Considerato, altresì, che le opere previste nella parte in ristrutturazione risultano allo stato, integralmente non eseguite, e che le stesse potranno essere eventualmente rimodulate, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia applicabile, in funzione delle esigenze e delle scelte progettuali dell'aggiudicatario, **risulta impossibile indicare una procedura da seguire per la regolarizzazione, essendo la stessa dipendente dalle scelte dell'aggiudicatario.**

pag. 41 – Regolarizzazione difformità catastali, edilizie e/o urbanistiche e completamento lavori (-20% prudenziale) €. **130.560,00**

Udine, 29 giugno 2026