



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

IVG COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ivan Paron

CF:PRNVNI72B02E473K

con studio in LATISANA (UD) via dietro Chiesa 54

telefono: 043150645

email: paron.ivan@tiscali.it

PEC: ivan.paron@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE via Vincenzo Manzini 40, della superficie commerciale di **74,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nella zona semicentrale di Udine. L'ingresso pedonale avviene dalla pubblica via Vincenzo Manzini. L'appartamento è posto al quinto piano, mentre la cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene dalle scale o dall'ascensore, entrambi condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, interno A-48, scala A, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 480 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Manzini n.40, piano: S1 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 28/08/1986 in atti dal 25/01/1996

Coerenze: il mappale 480 confina da nord in senso orario con i mappali 470-544-545-488 e la via pubblica.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.648,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.236,00
Data di conclusione della relazione:	09/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/12/2019, con scadenza il 15/12/2027, registrato il 16/12/2019 a Udine ai nn. n. 11542 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 3.960,00 annue.

L'appartamento non è abitazione principale ed effettiva della debitrice e non ha eletto residenza in codesto immobile (vedasi allegato doc. 8 - certificati anagrafici).

L'immobile è nella disponibilità di terzi in virtù di un contratto di locazione (vedasi allegato doc. 7 - contratto di locazione).

Al fine di verificare la congruità del canone indicato nel contratto di locazione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico tenendo conto del principio dell'ordinarietà, tenendo in debita considerazione le condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), nonché, delle condizioni intrinseche (stato conservativo, la dimensione, il piano, ecc.). Nell'attribuzione del valore locativo in questione lo scrivente tiene in debita considerazione i valori espressi nei borsini immobiliari €/mq. mese, come di seguito indicati:

- OMI min. €. 3,70 max €. 5,50 (media €. 4,60)
- FIAIP min €. 5,00 max €. 6,00 (media €. 5,5)
- Borsino Immobiliare min. €. 3,60 max. €. 5,93 (media €. 4,77)

Lo scrivente, considerando il bene analizzato, ritiene di applicare il valore medio pari a 4,95 €/mq.mese.

Si ottiene un valore locativo annuo = sup. commerciale 74,60 mq x 4,95 €/mq./mese x 12 mesi = (arrotondatao) 4.430,00 €/anno.

Verifica se il canone del contratto è inferiore di più di un terzo a quello di mercato = $(4.430,00 \cdot 1/3 = \text{€} 1.476,66)$ - differenza tra i due canoni = €. 4.430,00 - €. 3.960,00 = €. 470,00 ossia inferiore a €. 1.476,66

Si rileva, quindi, che il canone indicato nel contratto di locazione è congruo, non essendo inferiore di più di 1/3 al canone di mercato per immobili simili a quello in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione agli atti e dalle successive verifiche effettuate, emerge che:

- **l'unità immobiliare è pervenuta all'esecuzione a seguito di atti tra vivi;**
- **non risulta trascritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale;**
- **non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- **non risulta alcuna trascrizione in ordine al diritto di abitazione.**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 26/02/2004 a firma di Notaio dott. Cavalaglio Lorenzo ai nn. 10227/2523 di repertorio, iscritta il 14/02/2024 a Udine ai nn. 3785-499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca in rinnovazione

ipoteca giudiziale, stipulata il 01/04/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 538 di repertorio, iscritta il 17/04/2025 a Udine ai nn. 10068-1583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 25.000,00.

Importo capitale: €. 16.829,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 09/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2737 di repertorio, trascritta il 11/09/2025 a Udine ai nn. 24207-18298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo di pignoramento - verbale di pignoramento

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: €. 800,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.362,39

Millesimi condominiali: 8,37

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento fa parte del condominio denominato "Condominio Star". Da quanto emerge dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio (vedasi allegato doc. 6) risulta che nell'anno 2026 non si è ancora tenuta l'assemblea di approvazione del consuntivo dell'anno 2025 e del preventivo dell'anno 2026. Pertanto le spese condominiali scadute e non pagate di cui sopra, si riferiscono alle spese ordinarie e straordinarie di cui al consuntivo 2024 ed al preventivo 2025 approvati nell'anno 2025.

Si precisa che per l'immobile oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi sui materiali da costruzione e che non sono state eseguite verifiche strutturali e sul funzionamento degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della documentazione in atti e dalle successive verifiche, emerge che il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio è rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quota (dal 08/06/2012), con atto stipulato il 08/06/2012 a firma di Notaio dott. Filippo Chiovari ai nn. 10826-4184 di repertorio, trascritto il 04/07/2012 a Udine ai nn. 15074-11432

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2004 fino al 08/06/2012), con atto stipulato il 26/02/2004 a firma di Notaio dott. Cavallaglio Lorenzo ai nn. 10.226-2.522 di repertorio, trascritto il 15/03/2004 a Udine ai nn. 8461-6128

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferma (dal 08/06/2012), con atto stipulato il 08/06/2012 a firma di Notaio dott. Filippo Chiovari ai nn. 10826-4184 di repertorio, trascritto il 04/07/2012 a Udine ai nn. 15073-11431

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. ED/145.a. 1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ud uso abitazione, uffici, negozi in via V. Manzini, presentata il 31/03/2026, rilasciata il 24/05/1963 con il n. N. 6130 P.G. N.145 di protocollo

Abitabilità **N. N. 4614/7 SAN.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato nuova costruzione, agibilità del 07/06/1965 con il n. N. 4614/7 SAN.

Manutenzione straordinaria **N. ED1/135.a. 1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione impianto fognario e manutenzione terrazze, rilasciata il 17/03/1992 con il n. P.G. N. 8634/92 Ed. N. 1/135-92 di protocollo

Manutenzione straordinaria **N. DIA/1095.1.2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento rete distribuzione del metano, rilasciata il 07/09/2001 con il n. DIA/1095.1.01 di protocollo

Manutenzione ordinaria **N. DIA/960.3.2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori in facciata, rilasciata il 04/11/2004 con il n. DIA/960.3.2004 di protocollo

Contestazione della violazione amministrativa/Estinzione **N. DE/726.4.2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mancata comunicazione inizio lavori e trasmissione relazione tecnica degli interventi della ristrutturazione della centrale termica, rilasciata il 22/01/2015 con il n. DE/726.4.2014 di protocollo.

In data 04/02/2015 veniva trasmessa la documentazione

Rinnovo periodico antincendio **N. N. prativa VF 5737**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/08/2025 con il n. U.0021268.04-08-2025 di protocollo.

Scadenza prossima il 25/02/2030

Sanatoria legge 28/02/1985 n.47 e s. m. e i. **N. G.C. 7365**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche fori esterni, trasformazione da terrazza a veranda, costruzione terrazzino, aumento di superficie, presentata il 03/05/1986 con il n. 20968 di protocollo, rilasciata il 01/10/2000 con il n. P.G. N. 20968 G.C. 7365 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

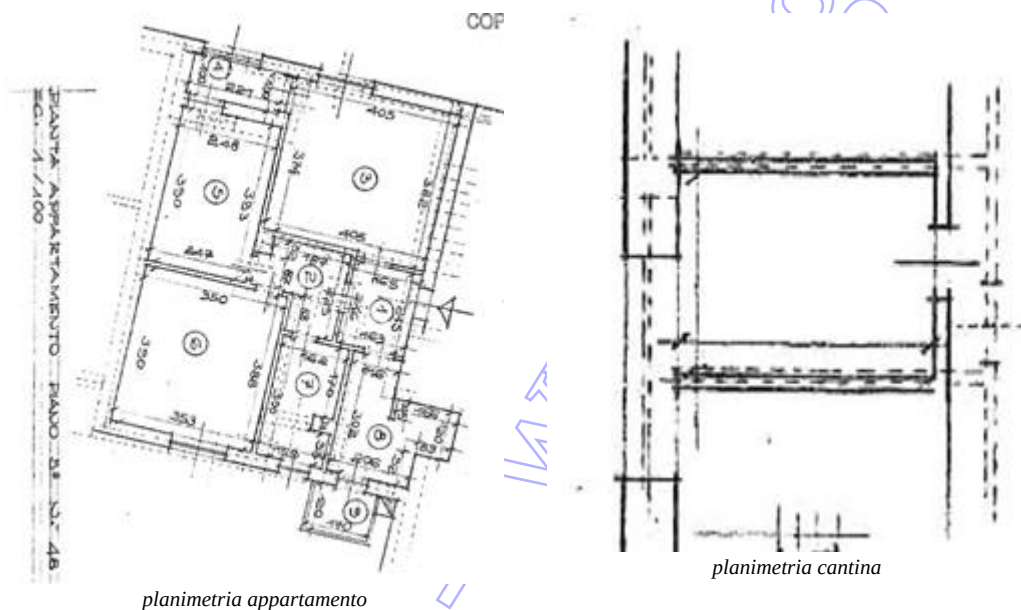
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. F.V.G 19/09 e s. m. e i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare del fabbricato condominiale che è oggetto della presente perizia.

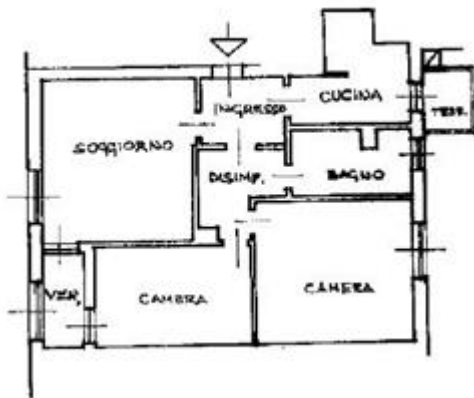


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

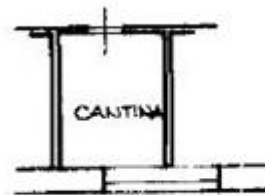
(normativa di riferimento: DPR 38/98)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare del fabbricato condominiale che è oggetto della presente perizia.



planimetria appartamento



planimetria cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIA VINCENZO MANZINI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Vincenzo Manzini 40, della superficie commerciale di **74,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina facente parte di un fabbricato condominiale ubicato nella zona semicentrale di Udine. L'ingresso pedonale avviene dalla pubblica via Vincenzo Manzini. L'appartamento è posto al quinto piano, mentre la cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene dalle scale o dall'ascensore, entrambi condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, interno A-48, scala A, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 480 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Manzini n.40, piano: S1 - 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 28/08/1986 in atti dal 25/01/1996
Coerenze: il mappale 480 confina da nord in senso orario con i mappali 470-544-545-488 e la via pubblica.

L'intero edificio sviluppa nove piano, otto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



immagine satellitare



immagine satellitare



vista da via V. Manzini



*** DATO
OSCURATO

vista ingresso pedonale

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:

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina con terrazzino, un disimpegno, un bagno e due camere, di cui una con veranda. L'altezza utile interna è di ml. 2,75 . Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione dell'edificio, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è mista, ovvero, in marmette di graniglia, in piastrelle di ceramica e in legno per quanto riguarda le camere. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di trapparelle. Gli impianti sono posti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con termosifoni. Anche l'impianto dell'acqua sanitaria è centralizzato. Nel complessivo l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni manutentive e conservative. Anche il locale cantina, che è posto nell'interrato, si presenta con le finiture dell'epoca di costruzione del fabbricato con pareti e soffitti intonacati e pavimento in cemento. L'unità immobiliare è priva di posto auto.



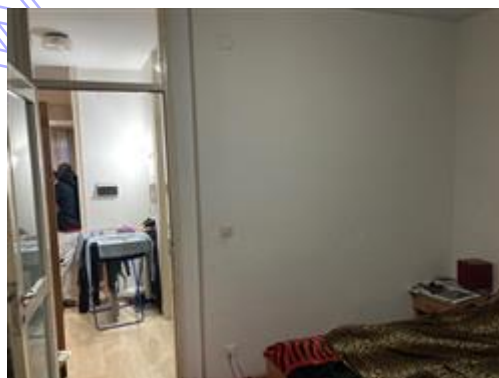
vista interni



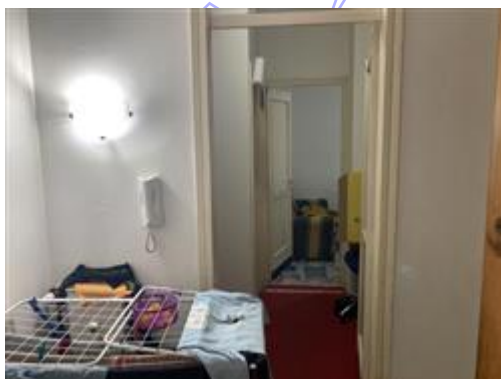
vista interni



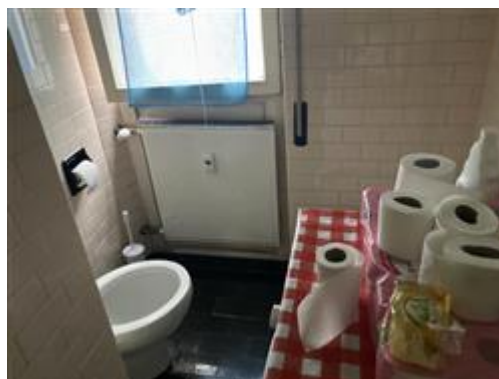
vista interni



vista interni



vista interni



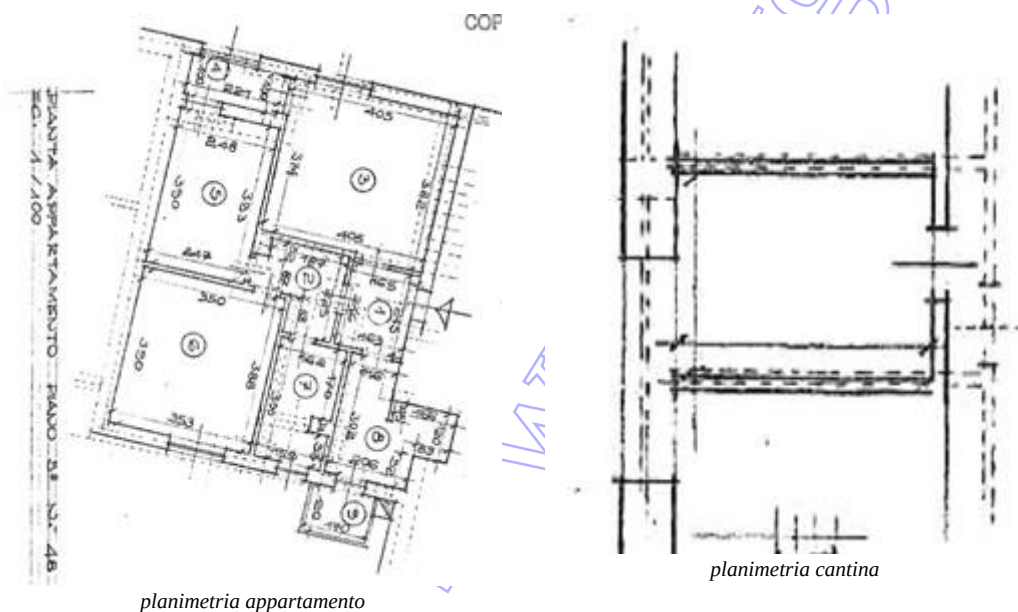
vista interni

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
veranda	3,10	x	100 %	=	3,10
terrazzino	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	5,50	x	50 %	=	2,75
Totale:	79,10				74,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - atto di compravendita dell'anno 2024

Descrizione: appartamento ubicato nel medesimo fabbricato condominiale, con garage

Indirizzo: via Vincenzo Manzini

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - atto di compravendita dell'anno 2024

Descrizione: appartamento ubicato nel medesimo fabbricato condominiale

Indirizzo: via Vincenzo Manzini

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 785,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - atto di compravendita dell'anno 2023

Descrizione: appartamento ubicato nel medesimo fabbricato condominiale

Indirizzo: via Vincenzo Manzini

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 855,26 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino OMI Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

borsino FIAIP

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: da ristrutturare

borsino FIMAA

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

Note: da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monoparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi di mercato correnti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della piena o parziale disponibilità. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparente, risulta sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato. Nella valutazione del più probabile valore di mercato si prendono in esame i contratti di compravendita, i valori esposti in diverse banche dati, in borsini immobiliari e siti internet. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,60 x 880,00 = **65.648,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.648,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.648,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Udine, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI-FIAIP-FIMAA

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	74,60	0,00	65.648,00	65.648,00
				65.648,00 €	65.648,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia non è divisibile.

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: **€. 65.648,00**

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: **€. 16.412,00**

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:

€ 49.236,00

data 09/04/2026

il tecnico incaricato
Ivan Paron