



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. VENIER FRANCESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geometra Claudio Del Fabbro**

CF:DLFCLD55A07L195F

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 30

telefono: 0433750560

email: cldelfa@gmail.com

PEC: claudio.delfabbro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2023

## LOTTO 1

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

**A** negozio a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA UMBERTO PRIMO 18, della superficie commerciale di **126,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'immobile colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è ubicato al piano terra del condominio denominato "Residenza Belvedere" articolato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, sito in comune di San Daniele del Friuli, via Umberto I°, civ.18.

Trattasi di immobile commerciale, attualmente adibito a Centro Estetico, costituito da ingresso-reception – sala d'attesa, servizio igienico con anti w.c., n. 3 stanze destinate alla cura della persona, un disimpegno, n.4 laboratori, uno dei quali con angolo doccia e un ulteriore servizio igienico; all'esterno vi è una piccola porzione di corte esclusiva.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in c.a., murature di tamponamento in laterizio, mentre i solai di piano sono in latero-cemento, le scale in c.a. e l'orditura della copertura a due falde è in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie.

#### Descrizione dei materiali di finitura

##### Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in cartongesso su struttura metallica, tinteggiate con materiale traspirante.

##### Serramenti esterni:

Costituiti da serramenti in legno con vetro termophan. L'oscuramento non è presente.

##### Pavimentazioni:

Tutti i locali sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica, compresi i due locali w.c. le cui murature perimetrali sono rivestite in piastrelle.

##### Rivestimenti interni:

Le tinteggiature delle stanze sono in pittura traspirante, mentre la fascia da terra ad un metro di altezza è stata realizzata con pitture lavabili.

##### Impianti:

L'unità immobiliare è provvista dell'impianto termico autonomo, alimentato a gas metano, per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria, ubicato nel servizio igienico individuato con il n.2.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro generale sono presenti gli

interruttori magnetotermico e differenziale;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 275/260. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 669 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 103 mq, rendita 2.345,90 Euro, indirizzo catastale: Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI, VIA UMBERTO PRIMO n. 18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2016 Pratica n. UD0009001 in atti dal 22/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1381.1/2016)  
Coerenze: A Nord con il mappale 660, a Sud con i subalterni 6, 43 e 45, a Ovest con il mappale 660 e il subalterno 45, a Est con i subalterni 9, 43, 45.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.250,00
Data della valutazione:	03/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* 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: *Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/07/2004 ai nn. 23058/4160, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI GORIZIA.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 81.516,92.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 669 Subalterni 8 e 30.

Iscrizione ipoteca sulla quota di 1/2

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/01/2006 ai nn. 116/25, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 21.000,00.

Importo capitale: € 14.165,61.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 669 Subalterno 8 e 30.

Iscrizione ipoteca sulla quota di 1/2

ipoteca **legale**, iscritta il 31/05/2006 ai nn. 17385/3596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: € 61.630,14.

Importo capitale: € 30.815,07.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 669 Subalterni 8 e 30.

Iscrizione per la quota di 1/2

ipoteca , iscritta il 02/03/2016 ai nn. 4920/699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: € 402.458,26.

Importo capitale: € 201.229,13.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 669 Subalterni 8 e 30.

Iscrizione ipoteca sulla quota di 1/2

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/09/2023 a Udine ai nn. 22420/17350, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 669 Subalterni 8 e 30.

Per la quota di 1/2

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 417,84</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>120/1000</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 21/05/2002), con atto stipulato il 21/05/2002 a firma di Notaio Mareschi Italo di San Daniele del Friuli ai nn. Repertorio n. 77757 di repertorio, trascritto il 28/05/2002 ai nn. 15826/11768

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI IDENTIFICAZIONE (dal 28/10/1997 fino al 21/05/2002), con atto stipulato il 28/10/1997 a firma di Notaio Mareschi Italo di San Daniele del Friuli ai nn. Repertorio n. 61066 di repertorio

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

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

Autorizzazione Ambientale N. **Prot.17223**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione del fabbricato ad uso residenziale e terziario; rilasciata il 03/02/1994 con il n. Prot.17223 di protocollo

Concessione Edilizia N. n. **396/1993, prot. 17223/1993** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 11/03/1994 con il n. n. 396/1993, prot. 17223/1993 di protocollo

Denuncia di Inizio Lavori N. **Prot. 16480** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato, presentata il 26/10/1994 con il n. Prot. 16480 di protocollo

Concessione Edilizia N. n. **25/1995 prot n.1086/1995** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di demolizione degli ultimi due piani del fabbricato "Tonini", rilasciata il 08/02/1995 con il n. n. 25/1995 prot n.1086/1995 di protocollo

Concessione Edilizia N. n. **152/1995 prot. n. 6233/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia numero 396/93 ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 03/05/1995 con il n. n. 152/1995 prot. n. 6233/1995 di protocollo

Concessione Edilizia N. n. **381/1995 Prot. n. 16903/1995** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia numero 396/93 ristrutturazione fabbricato da adibirsi ad abitazione e/o terziario connesso con residenziale, rilasciata il 08/11/1995 con il n. n. 381/1995 Prot. n. 16903/1995 di protocollo

Proroga Lavori N. **Prot. n. 16503/162, Pratica n. C9700330** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 07/01/1998 con il n. Prot. n. 16503/162, Pratica n. C9700330 di protocollo

Concessione Edilizia N. **Prot. n. 12334 – Pratica n. C9800191** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di ristrutturazione e ampliamento, rilasciata il 18/08/1998 con il n. Prot. n. 12334 – Pratica n. C9800191 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **Pratica A9900229, Prot. 13919** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori relativi alla modifica delle forometrie esterne, rilasciata il 27/08/1999 con il n. Pratica A9900229, Prot. 13919 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. Prot.5195/7200 – Pratica n. C.E. 396/93 – 191/98 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 22/03/2002 con il n. Prot.5195/7200 – Pratica n. C.E. 396/93 – 191/98 di protocollo

Edilizia libera N. Pratica L/461/2015 Prot. 2525 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 13/02/2015 con il n. Pratica L/461/2015 Prot. 2525 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A2-A4.: Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona A2 (immobili soggetti a conservazione tipologica): individua gli organismi edilizi di antica formazione e le relative aree inedificate che costituiscono pertinenze degli immobili stessi . Sottozona A4 (demolizione con ricostruzione edilizia): individua gli immobili irrilevanti sotto il profilo tipologico ed ambientale oppure interessati da avanzati processi di degrado e fatiscenze, e per i quali è ammessa la demolizione con una ricostruzione rispettosa sia degli elementi architettonici, sia dell'impianto urbanistico tipici del luogo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Codice Regionale dell'Edilizia Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA UMBERTO PRIMO 18

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA UMBERTO PRIMO 18, della superficie commerciale di **126,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:**

L'immobile colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è ubicato al piano terra del condominio denominato "Residenza Belvedere" articolato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, sito in comune di San Daniele del Friuli, via Umberto I°, civ.18.

Trattasi di immobile commerciale, attualmente adibito a Centro Estetico, costituito da ingresso-reception – sala d'attesa, servizio igienico con anti w.c., n. 3 stanze destinate alla cura della persona, un disimpegno, n.4 laboratori, uno dei quali con angolo doccia e un ulteriore servizio igienico; all'esterno vi è una piccola porzione di corte esclusiva.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in c.a., murature di tamponamento in laterizio, mentre i solai di piano sono in latero-cemento, le scale in c.a. e l'orditura della copertura a due falde è in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie.

### **Descrizione dei materiali di finitura**

#### **Pareti divisorie:**

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in cartongesso su struttura metallica, tinteggiate con materiale traspirante.

#### **Serramenti esterni:**

Costituiti da serramenti in legno con vetro termophan. L'oscuramento non è presente.

#### **Pavimentazioni:**

Tutti i locali sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica, compresi i due locali w.c. le cui murature perimetrali sono rivestiti in piastrelle.

#### **Rivestimenti interni:**

Le tinteggiature delle stanze sono in pittura traspirante, mentre la fascia da terra ad un metro di altezza è stata realizzata con pitture lavabili.

#### **Impianti:**

L'unità immobiliare è provvista dell'impianto termico autonomo, alimentato a gas metano, per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria, ubicato nel servizio igienico individuato con il n.2.

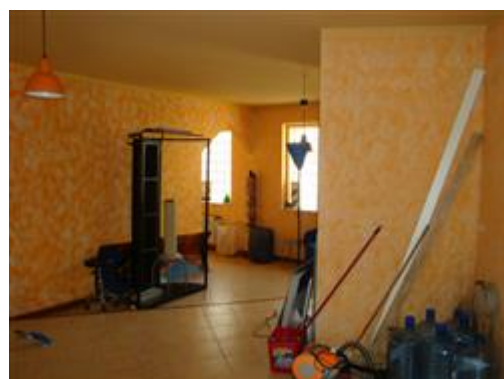
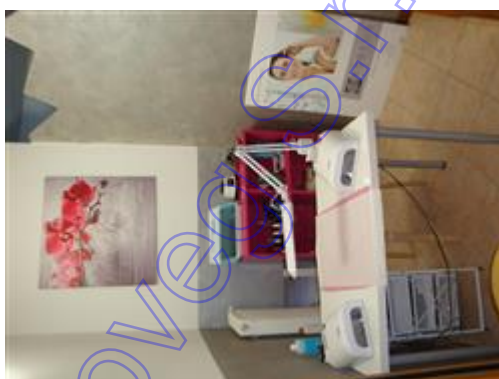
Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro generale sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 275/260. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 669 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 6^,

consistenza 103 mq, rendita 2.345,90 Euro, indirizzo catastale: Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI, VIA UMBERTO PRIMO n. 18, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2016 Pratica n. UD0009001 in atti dal 22/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1381.1/2016)  
Coerenze: A Nord con il mappale 660, a Sud con i subalterni 6, 43 e 45, a Ovest con il mappale 660 e il subalterno 45, a Est con i subalterni 9, 43, 45.

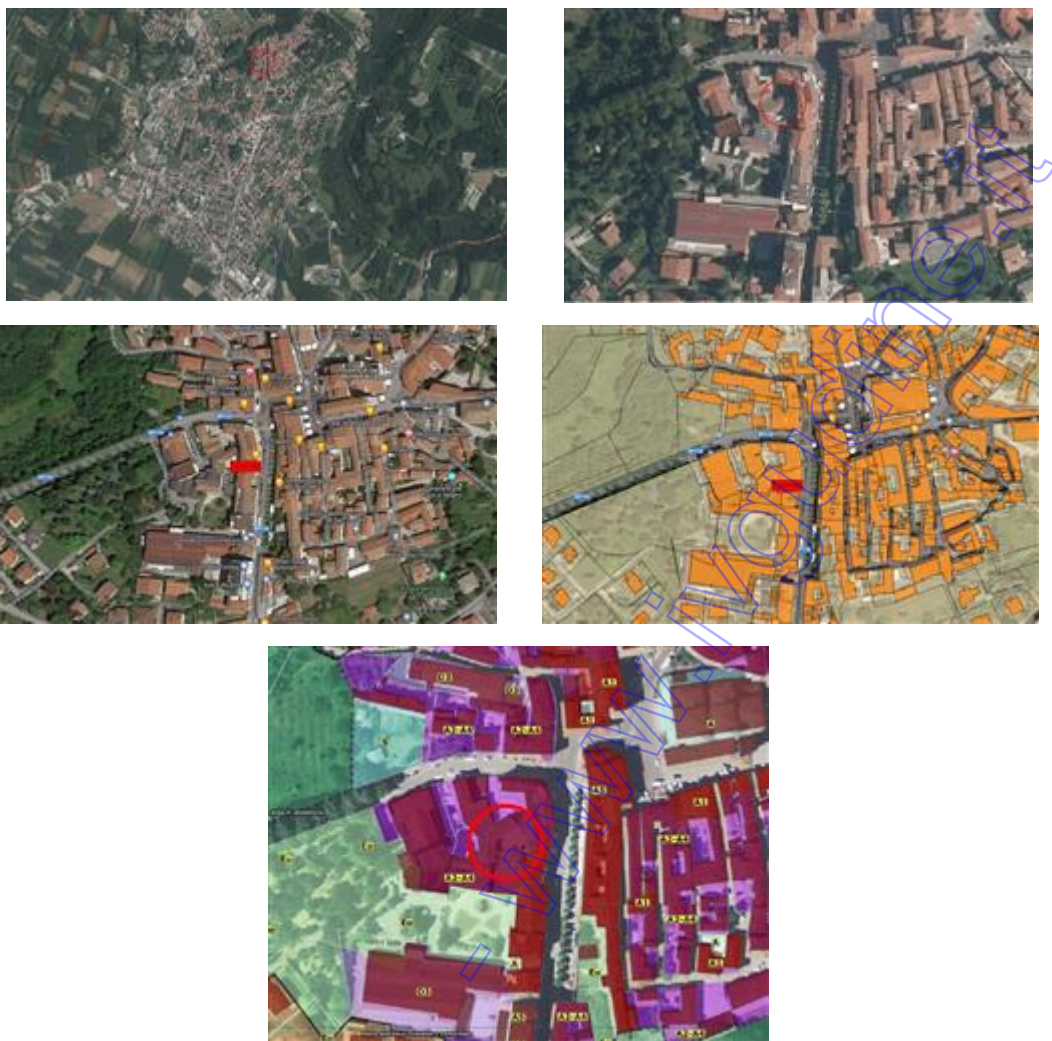
L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[41,5 KWh/m²/anno]  
Certificazione APE N. 14-0066 registrata in data 31/07/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici commerciali	126,30	x	100 %	=	126,30
<b>Totale:</b>	<b>126,30</b>				<b>126,30</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato utilizzato il procedimento denominato "Market Comparison Approach", di cui si allega la tabella che evidenzia la comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri ubicati nella stessa zona di provenienza e aventi le medesime caratteristiche.

Tale documento è parte integrante e sostanziale dello stesso rapporto di valutazione immobiliare.

**IL VALORE DELL'IMMOBILE E' STATO VALUTATO PARI A EURO 110.000,00, NE' CONSEGUE CHE IL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA, PARI A 1/2, RISULTA ESSERE PARI A 55.000,00 EURO.**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al “valore di liquidazione o di vendita forzata”, termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è operato per il caso in esame, utilizzando il metodo per comparazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

L'immobile oggetto di stima si ritiene possa collocarsi in un segmento di mercato medio (per dimensioni medie, localizzazione periferica, località turistica, destinazione residenziale commerciale con attività storica insediata, complesso con più unità), tutto ciò, in una perdurante fase di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi degli immobili vengono fortemente penalizzati. Le fonti dalle quali si sono attinte le

informazioni per il confronto dei valori, sono i borsini immobiliari FIAIP e FIMAA, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed in particolare per le comparazioni, le proposte di vendita dalle Agenzie Immobiliari della zona; così facendo si è potuto infatti giungere ad un parametro di comparazione con altri immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra indicato viene stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, esponendo poi analiticamente anche le riduzioni di valore in funzione all'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, alla vetustà dello stato manutentivo, ed alle eventuali spese condominiali insolute.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

Per la misurazione è stato adottato il criterio della superficie esterna lorda (SEL), e nello specifico, è stata calcolata la superficie esterna lorda delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

- Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);
- L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di

valutazione immobiliare;

- La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva e misurazioni esperite a campione;
- Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con strumentazione idonea;
- E' stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;
- Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione

dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);

- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).
- Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate, se presenti, nel procedimento misto “Market Comparaison Approach + Sistema di Stima”, allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare (doc. 4) a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Daniele del Friuli, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare

**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	negozio	126,30	0,00	110.000,00	110.000,00
				<b>110.000,00 €</b>	<b>110.000,00 €</b>

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 55.000,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che la divisibilità dell'unità immobiliare esistente oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare sia tecnicamente possibile, data anche l'esistenza di due ingressi, ma non sia economicamente proponibile, a causa della notevole difficoltà della suddivisione degli impianti senza lo stravolgimento della distribuzione interna, oltre alla necessità di richiedere la preventiva autorizzazione all'assemblea condominiale, il rifacimento complessivo dei millesimi condominiali e la successiva approvazione da parte della medesima assemblea condominiale, della presentazione al Comune di una pratica edilizia e della variazione catastale.

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: **€. 55.000,00**

**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: **€. 13.750,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.250,00**

data 03/10/2024

il tecnico incaricato

geometra Claudio Del Fabbro