



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Manuela Monticoli

CF:MNTMNL90E61H816K

con studio in SAN VITO DI FAGAGNA (UD) VIA NUOVA 130

telefono: 3485492846

email: manuela@studiomonticoli.it

PEC: manuela.monticoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a BAGNARIA ARSA LOCALITA' MICHIELI 21, frazione SEVEGLIANO, della superficie commerciale di **424,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale ubicato nella frazione di Sevegliano con accesso dalla Strada Provinciale 65, in zona denominata Località Michieli.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso servitù di transito su p.lla 166 antistante, costituitasi con Atto di Donazione di data 27 luglio 1981 rep. n. 46947/6838 del notaio Pirolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 215 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.076,88 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MICHIELI 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 215, a nord con la p.lla 166 e 443, a est con la p.lla 279, a sud con le p.lle 444 e 445 e a ovest con la p.lla 62.
- foglio 3 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 104, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 445: a nord con la p.lla 215, a est con la p.lla 279, a sud e ad ovest con la p.lla 444.
Da sopralluogo si evidenzia che la p.lla 445 corrisponde alla tettoia a sbalzo lato sud della p.lla confinante 215. Attualmente la particella risulta priva di intestazione

B terreno artigianale a BAGNARIA ARSA LOCALITA' MICHIELI 21, frazione SEVEGLIANO, della superficie commerciale di **3.006,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una p.lla di terreno a destinazione artigianale confinante al laboratorio, completamente recintata, di forma regolare, utilizzata dalla ditta come deposito materiale vario.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 444 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 3006, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 444: a nord con le p.lle 215 e 445, a est con la p.lla 279, a sud con le p.lle 521 e 523 e a ovest con la p.lla 62.
La p.lla risulta priva di intestazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.430,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.247,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.900,00
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 31/01/2028, registrato il 06/02/2028 ai nn. 199 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7.800,00 euro.

VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Considerate le caratteristiche dell'immobile e valutati i valori OMI per immobili uso laboratorio con valori locativi di mercato che si attestano tra 1,40 e 1,90 €/mq/mese, si ritiene di procedere con la verifica adottando il valore medio (o minore), dal quale si ricava il seguente valore locativo annuo:

Sup. commerciale 278,48 mq x 1,65 €/mq x 12 mesi = (arr.to) 5.513,90 €/anno

Come dichiarato da parte esecutata in sede di sopralluogo, il contratto di locazione è riferito solamente alla porzione di fabbricato di più recente edificazione, adibito ad uffici e laboratorio/mostra.

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

N.B. Si evidenzia che la p.lla riportata nel testo del contratto di locazione risulta errata ma che da registrazione, come riferito dall'Agenzia delle Entrate la p.lla è corretta.

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:

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

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 16/02/2006 a firma di notaio A. Frattasio ai nn. 118352/28778 di repertorio, iscritta il 17/02/2006 a Udine ai nn. 1067/5453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250.

Annotazione - cessione di ipoteca in data 15 gennaio 2024 n. 918/102

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2013 a firma di U.N.E.P. DI UDINE ai nn. 2299/2013 di repertorio, trascritta il 27/05/2013 a UDINE ai nn. 8920/11696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

pignoramento, stipulata il 28/02/2025 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 856 di repertorio, trascritta il 21/03/2025 a UDINE ai nn. 5548/7291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

NON E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DELLE CONTINUITA' DELLE VOLTURE CATASTALI

In quanto in alcuni atti sopra riportati non vengono citate le p.lle 444 e 445 oggetto della procedura

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 30/12/2021), con atto stipulato il 30/12/2021 a firma di notaio Martina Baiutti ai nn. 6321/4820 di repertorio, trascritto il 10/01/2022 a UDINE ai nn. 298/366.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lla 215 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250.

Nell'atto vengono omesse le p.lle 444 e 445 del fg.3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 27/07/1981 fino al 06/02/2006), con atto stipulato il 27/07/1981 a firma di notaio Renato Pirolò ai nn. 46947/6838 di repertorio, trascritto il 05/08/1981 a UDINE ai nn. 14581/17590.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215-284-285 e 286.

Si precisa che in sede di atto veniva costituita servitù a favore del fg. 3 p.la 215 e della p.la 284 e a peso della p.la 166. Giusta variazione catastale del 05/12/1986 pratica n. 211001 in atti dal 23/08/2002 (3spc n. 18114.1/1986) le p.lle 284 e 285 venivano soppresse e unite alla p.la 215. Giusto frazionamento catastale del 02/11/2000 pratica n. 118554 in atti dal 02/11/2000 (n. 118554.1/2000) la p.la 286 veniva soppressa originando le p.lle 444 e 445.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2006 fino al 07/12/2006), con atto stipulato il 06/02/2006 a firma di notaio Antonio Frattasio ai nn. 118/350/28777 di repertorio, trascritto il 17/02/2006 a UDINE ai nn. 3580/5452.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 07/12/2006 fino al 26/10/2010), con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di notaio Antonio Frattasio ai nn. 120658 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a UDINE ai nn. 26920/41471.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.la 215 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250.

Nell'atto vengono omesse le p.lle 444 e 445 del fg.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento dei deniominazione sociale (dal 26/10/2010 fino al 30/12/2021), con atto stipulato il 26/10/2010 a firma di notaio Giancarlo Suitner ai nn. 59931/16873 di repertorio, trascritto il 25/03/2010 a UDINE ai nn. 5249/7916.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.la 215 e 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In sede di accesso atti di data 08.09.2025 non risulta presente documentazione attestante costruzione ed agibilità del fabbricato originario adibito a laboratorio artigianale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **L1219*L108/76** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN MURETTO DI RECINZIONE, rilasciata il 29/09/1976 con il n. 2454 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg.3 p.la 166, che all'epoca comprendeva anche l'attuale p.la 215

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. C1813*C48/81 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE STRUTTURA COPERTURA DI UN CAPANNONE E TETTOIA, presentata il 05/04/1981, agibilità del 14/05/1981 con il n. 1284/254 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. C2321 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 07/09/1984, rilasciata il 31/01/1985, agibilità del 06/07/1999 con il n. 3447 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215-284-285

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona O – MISTA artigianale. Il titolo è riferito solamente al fg. 3 mappali n° 215, 444 e 445

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da verifica di accesso atti risulta presente solamente una dichiarazione di agibilità parziale, mancante agibilità porzione iniziale laboratorio artigianale. Non è stata rilevata autorizzazione alla costruzione del pozzo per il prelievo dell'acqua uso residenziale. Rilevate modifiche delle partizioni interne rispetto al progetto approvato e alcune forometrie perimetrali. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica SCA per ottenimento agibilità parziale porzione fabbricato originario e autorizzazione pozzo e adeguamenti vari: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il laboratorio: difformità partizioni interne rispetto alle planimetrie depositate e modifiche in alcune forometrie perimetrali. Per quanto riguarda le p.lle di terreno 444 e 445: esse risultano prive di intestazione catastale e necessitano di regolarizzazione. (normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di due pratiche DOCFA al catasto fabbricati per intestazione delle p.lle 444 e 445, successiva pratica PREGEO al catasto terreni, e successive pratiche DOCFA per nuove planimetrie catastali e vulture regolarizzazione passaggi di proprietà: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- importo contemplato nella conformita' catastale sopra riportata

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non rilevate dichiarazioni di conformità impianti tecnologici. necessita' di separazione dell'impianto di adduzione acqua potabile attualmente in comunione con la limitrofa abitazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica SCIA in comune e richiesta all'ente fornitore per separazione impianti, ed eventuale allaccio in fognatura.: €3.000,00

Effettuata solamente verifica di tipo visivo

BENI IN BAGNARIA ARSA LOCALITA' MICIELI 21, FRAZIONE SEVEGLIANO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BAGNARIA ARSA LOCALITA' MICIELI 21, frazione SEVEGLIANO, della superficie commerciale di **424,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale ubicato nella frazione di Sevegliano con accesso dalla Strada Provinciale 65, in zona denominata Località Michieli.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso servitù di transito su p.lla 166 antistante, costituitasi con Atto di Donazione di data 27 luglio 1981 rep. n. 46947/6838 del notaio Pirolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 215 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.076,88 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MICIELI 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 215, a nord con la p.lla 166 e 443, a est con la p.lla 279, a sud con le p.lle 444 e 445 e a ovest con la p.lla 62.
- foglio 3 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 104, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 445: a nord con la p.lla 215, a est con la p.lla 279, a sud e ad ovest con la p.lla 444.
Da sopralluogo si evidenzia che la p.lla 445 corrisponde alla tettoia a sbalzo lato sud della p.lla confinante 215. Attualmente la particella risulta priva di intestazione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



stralcio mappa catastale non in scala



vista satellitare da Google Maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si estende su di un unico piano furori terra ed appare internamente così suddiviso:

Porzione fabbricato di più recente costruzione: zona uffici con wc e corridoio di collegamento alla zona laboratorio ed esposizione merce.

Si fa presente che in sede di sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di una bussola d'ingresso alla zona uffici, individuata con la p.lla 443 che di fatto non appartiene al compendio oggetto di esecuzione.

Adiacente alla porzione di più recente edificazione vi è un ampio locale con accesso dal laboratorio mostra sopra citata, che contempla al suo interno dei locali quali refettorio servizi e c.t. attualmente dismessi, inoltre si evidenziano due tettoie, una posta sul lato est in aderenza al fabbricato della p.lla confinante ed una posta lungo tutto il lato sud.

Si rileva inoltre presenza di piccola tettoia precaria lato est priva di autorizzazione edilizia.

Inoltre in sede di sopralluogo si evince l'esistenza di un portone in ferro posto lungo il lato ovest a confine con la p.lla 62.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porzione fabbricato recente: in alluminio e vetro porzione fabbricato vetusto: metallici con vetro singolo, portoni di accesso in ferro

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: realizzati in porte in legno

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: porzione fabbricato recente: in coppi

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: porzione fabbricato vetusto: in Eternit con presenza di fessurazioni che provocano svariate infiltrazioni

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne:. porzione fabbricato recente: facciata a vista con blocchi calcestruzzo e parte intonacata e tinteggiata porzione fabbricato vetusto: intonacata e tinteggiata

pavimentazione interna:. porzione fabbricato recente: in piastrelle porzione fabbricato vetusto: in cemento

Degli Impianti:

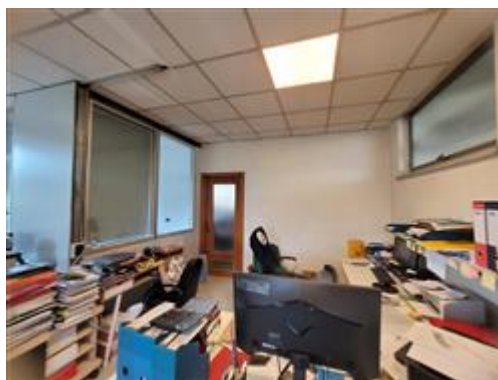
elettrico: conformità: non rilevabile. porzione fabbricato recente: funzionante presente quadretto salvavita porzione fabbricato vetusto: funzionante ma da accertare verifica puramente visiva

termico: conformità: non rilevabile. porzione fabbricato recente: presente mediante pompa di calore mediante split ma a detta della proprietà non funzionante, rinvenuta anche stufa a pellet porzione fabbricato vetusto: non presente

idrico: conformità: non rilevabile. presente ma verifica puramente visiva come riferito dalla proprietà, vi è un autoclave che fornisce anche l'abitazione antistante il laboratorio. Da dichiarazione dell'esecutato esiste un pozzo di captazione sulla p.lla 215.

Delle Strutture:

strutture verticali:. porzione fabbricato recente: muratura portante perimetrale in blocchi in calcestruzzo, struttura interna portante in c.a. porzione fabbricato vetusto: struttura portante in ferro con tamponamento perimetrale in muratura



Coveos



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
UFFICI	54,20	x	100 %	=	54,20
LABORATORIO/MOSTRA	224,28	x	70 %	=	157,00
VECCHIO LABORATORIO USO DEPOSITO	384,17	x	40 %	=	153,67
TETTOIA LATO OVEST	57,57	x	25 %	=	14,39
AREA SCOPERTA	188,42	x	10 %	=	18,84
TETTOIA A SBALZO LATO SUD	104,00	x	25 %	=	26,00
Totale:	1.012,64				424,10



stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Agenzia delle Entrate -categoria laboratorio

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 410,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE CON METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA:

REDDITO ANNUO APPLICATO €/mq mese $1,65 \times 424,10 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 8.400,00$

DEFINIZIONE DEL SAGGIO DI RENDIMENTO

MIN $€ 340,00 \times 424,10 \text{ mq} = € 144.194,00$ $€ 1,40 \times 424,10 \text{ mq} = € 7.124,88$

MAX $€ 410,00 \times 424,10 \text{ mq} = € 173.881,00$ $€ 1,90 \times 424,10 \text{ mq} = € 9.669,48$

CALCOLO DEL TASSO

$r \text{ min} = € 7.124,88 / € 144.194,00 = 4,94\%$

$r \text{ max} = € 9.669,48 / € 173.881,00 = 5,56 \%$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	8.400,00
Tasso di capitalizzazione:	5,56%
Valore immobile:	151.079,14

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sostituzione copertura in eternit compresa di smaltimento	-40.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 111.079,14
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 111.079,14

BENI IN BAGNARIA ARSA LOCALITA' MICIELI 21, FRAZIONE SEVEGLIANO

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno artigianale a BAGNARIA ARSA LOCALITA' MICIELI 21, frazione SEVEGLIANO, della superficie commerciale di **3.006,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una p.lla di terreno a destinazione artigianale confinante al laboratorio, completamente recintata, di forma regolare, utilizzata dalla ditta come deposito materiale vario.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 444 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 3006, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della p.lla 444: a nord con le p.lle 215 e 445, a est con la p.lla 279, a sud con le p.lle 521 e 523 e a ovest con la p.lla 62.

La p.lla risulta priva di intestazione.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



stralcio mappa catastale non in scala



vista satellitare da Google Maps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA PERTINENZIALE	3.006,00	x	100 %	=	3.006,00
Totale:	3.006,00				3.006,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da informazioni in loco, indagini di mercato e rilvazioni statistiche, si ritiene di indicare un valore unitario di mercato pari a euro/mq 28,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $3.006,00 \times 28,00 = 84.168,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.168,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.168,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV) (3). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, l'adotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

- (1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2
- (2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13
- (3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera degli immobili e in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Bagnaria Arsa, osservatori del mercato

immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	laboratorio artigianale	424,10	0,00	111.079,14	111.079,14
B	terreno artigianale	3.006,00	0,00	84.168,00	84.168,00
				195.247,14 €	195.247,14 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.247,14**

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: **€. 44.311,79**

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: **€. 35,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BAGNARIA ARSA, frazione PRIVANO, della superficie commerciale di **8.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 3640, reddito agrario 13,16 €, reddito dominicale 25,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 152: a nord con le p.lle 154 e 155, a est con corso d'acqua, a sud con la p.lla 164 e a ovest con la p.lla 250.
- foglio 4 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 1270, reddito agrario 4,59 €, reddito dominicale 8,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 164: a nord con la p.lla 152, a est con il corso d'acqua, a sud e a ovest con la p.lla 112.
- foglio 4 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4000, reddito agrario 19,63 €, reddito dominicale 34,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 250: a nord con le p.lle 111 e 249, a est con la p.lla 152, a sud con la p.lla 112 e ad ovest con la p.lla 161.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Pippeto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 08/06/2020, con scadenza il 31/12/2030, registrato il 04/02/2021 ai nn. 394

SERIE 3 PRIVATI (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.200,00 euro.

Come riportato nel testo del contratto di locazione l'importo dell'affitto viene pattuito in euro 6.200,00 che verranno corrisposti in un'unica soluzione alla scadenza del contratto.

La sottoscritta ha contattato l'ufficio della Coldiretti con sede in Palmanova i quali hanno dichiarato congruo il prezzo indicato nel contratto.

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:

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

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 16/02/2006 a firma di notaio A. Frattasio ai nn. 118352/28778 di repertorio, iscritta il 17/02/2006 a Udine ai nn. 1067/5453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250.

Annotazione - cessione di ipoteca in data 15 gennaio 2024 n. 918/102

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2013 a firma di U.N.E.P. DI UDINE ai nn. 2299/2013 di repertorio, trascritta il 27/05/2013 a UDINE ai nn. 8920/11696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

pignoramento, stipulata il 28/02/2025 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 856 di repertorio, trascritta il 21/03/2025 a UDINE ai nn. 5548/7291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

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: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni da accesso atti presso Ispettorato forestale:

Sui terreni oggetto dell'esecuzione vi è un pioppeto di proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO *** il quale ha aderito al Programma di sviluppo rurale 2014-2020, misura 08 - sottomisura 8.1, operazione 8.1.1 Regolamento approvato con decreto del Presidente della Regione n. 44 del 4 marzo 2016 (imboschimento con specie a rapido accrescimento – pioppicoltura) con domanda SIAN n° 04250071281 e Codice Unico di Progetto (CUP): D79E20000760007.

Decreto n. 7387 del 25.10.2021 con il quale l'Ispettorato forestale ha concesso al sig. *** DATO OSCURATO *** di Bagnaria Arsa il contributo per l'impianto del pioppeto. In proposito si evidenzia che quanto previsto dall'art. 28, comma 1 lett. h) del bando-regolamento di cui al D.P.Reg. n. 44 del 4 marzo 2016 per **l'impegno essenziale a carico del beneficiario di mantenere l'impianto relativo all'operazione per un periodo non inferiore a otto cicli vegetativi** dall'anno della messa a dimora dei pioppi.

Informazioni da interpello Consorzio Bonifica Pianura Friulana:

Risulta annualità insoluta 2025 di euro 36,63.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 30/12/2021), con atto stipulato il 30/12/2021 a firma di notaio Martina Baiutti ai nn. 6321/4820 di repertorio, trascritto il 10/01/2022 a UDINE ai nn. 298/366.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lla 215 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250.

Nell'atto vengono omesse le p.lle 444 e 445 del fg.3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/1978 fino al 06/02/2006), con atto stipulato il 23/11/1978 a firma di notaio Luigi Udina ai nn. 37729 di repertorio, trascritto il 16/12/1978 a UDINE ai nn. 19256/22550.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 4 p.lle 164-152 e 250

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2006 fino al 07/12/2006), con atto stipulato il 06/02/2006 a firma di notaio Antonio Frattasio ai nn. 118/1350/28777 di repertorio, trascritto il 17/02/2006 a UDINE ai nn. 3580/5452.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.lle 215, 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 07/12/2006 fino al 26/10/2010), con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di notaio Antonio Frattasio ai nn. 120658 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a UDINE ai nn. 26920/41471.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.la 215 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250.

Nell'atto vengono omesse le p.lle 444 e 445 del fg.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento dei denominazione sociale (dal 26/10/2010 fino al 30/12/2021), con atto stipulato il 26/10/2010 a firma di notaio Giancarlo Suitner ai nn. 59931/16873 di repertorio, trascritto il 25/03/2010 a UDINE ai nn. 5249/7916.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Bagnaria Arsa fg. 3 p.la 215 e 444 e 445 e fg. 4 p.lle 152, 164 e 250

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E6.1 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

DI INTERESSE AGRICOLO. È presente un SISTEMA ARBOREO LINEARE, ESISTENTE sul lato Nord. È presente un VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA per FASCIA DI 150m DA FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/200

. Il titolo è riferito solamente al fg. 4 p.lle 152-164 e 250

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BAGNARIA ARSA, FRAZIONE PRIVANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BAGNARIA ARSA, frazione PRIVANO, della superficie commerciale di **8.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

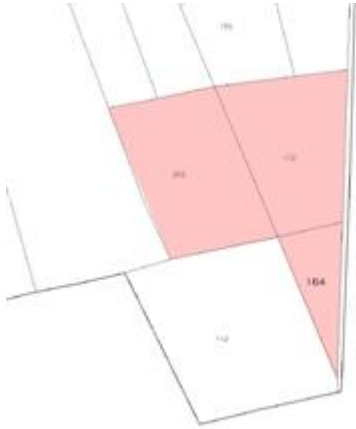
- foglio 4 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 3640, reddito agrario 13,16 €, reddito dominicale 25,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 152: a nord con le p.lle 154 e 155, a est con corso d'acqua, a sud con la p.lla 164 e a ovest con la p.lla 250.
- foglio 4 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 1270, reddito agrario 4,59 €, reddito dominicale 8,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 164: a nord con la p.lla 152, a est con il corso d'acqua, a sud e a ovest con la p.lla 112.
- foglio 4 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4000, reddito agrario 19,63 €, reddito dominicale 34,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della p.lla 250: a nord con le p.lle 111 e 249, a est con la p.lla 152, a sud con la p.lla 112 e ad ovest con la p.lla 161.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Pippeto ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



stralcio estratto di mappa catastale (fuori scala)



vista satellitare da Google Maps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tre appezzamenti di terreno agricolo confinanti tra loro e con sovrastante pioppeto gestito da terzi con contratto registrato.

Il pioppeto risulta di terzi, il tutto dovrà mantenersi fino a scadenza del contratto di locazione.



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
p.lla 152	3.640,00	x	100 %	=	3.640,00
p.lla 164	1.270,00	x	100 %	=	1.270,00
p.lla 250	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
Totale:	8.910,00				8.910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.910,00 x 3,00 = **26.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.730,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV) (3). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, l'adotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera degli immobili e in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario,

paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono si frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Bagnaria Arsa, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

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	terreno agricolo	8.910,00	0,00	26.730,00	26.730,00
				26.730,00 €	26.730,00 €

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: **€. 26.730,00**

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: **€. 6.682,50**

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:

€. 47,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 20.000,00

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
Manuela Monticoli

COVEG S.r.l. - WWW.IVQUADINE.IT