



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dottorssa **Giovanna MULLIG**

CUSTODE:

 **COVEG**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Frassetto**

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: [frasgo@icloud.com](mailto:frasgo@icloud.com)

PEC: [giorgio.frassetto@gepec.it](mailto:giorgio.frassetto@gepec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2025

# LOTTO 1

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

**A** **deposito artigianale** a UDINE VIA PORZUS 76-78, della superficie commerciale di **392,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Unità immobiliare facente parte del complesso intercondominiale denominato "LOTIZZAZIONE VIA LIGURIA" ubicato in Comune di Udine via Porzus (già via Liguria) composto dai lotti denominati "LOTTO 1", "LOTTO 2" e " LOTTO 3" Detta unità immobiliare , ha accesso dai n. 76-78 di via Porzus e si trova al piano terra del fabbricato facente parte del condominio "LOTTO 3" che sorge nelle aree comprese nel Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa privata sito in Udine via Liguria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 d'ord.del 26 aprile 2004 , reso esecutivo con la convenzione urbanistica 21 ottobre 2004 n. 101/67 di rep. notaio Giovanna Menazzi di Udine ivi registrata il 16.11.2004 al n. 10021 serie IT e trascritta il 17 novembre 2004 ai nn. 36848/25868

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.6,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1079 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/7, rendita 1.454,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGURIA n. 80 , 82, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (T) fg.8 n. 1079  
Coerenze: N: sub.3, E: sub.13 , S:sub.7; sub.13

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>392,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 195.319,94</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.332,28</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del 10 settembre 2025 il bene, facente parte del complesso artigianale intercondominiale

denominato "Lottizzazione di via Liguria", era libero e accessibile in quanto il portone non era chiuso; presentava altre infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Si precisa che gli amministratori della società sono deceduti e che tutti gli atti sono a mani del curatore speciale avv. Francesca Pittoritto del foro di Udine avente studio in Udine via Romeo Battistig n. 40 giusta nomina del 19.03.2025 del Tribunale di Udine sub. n. 3083/2025 RG

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

RISULTA RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

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

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

servitù: somministrazione acqua, stipulata il 25/02/2009 a firma di pubblico Ufficiale Provincia di Udine ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 24/03/2009 a Udine ai nn. 8125/5594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da servitù di condotta sotterranea

uso, stipulata il 08/04/2011 a firma di notaio Pannella di Udine ai nn. 81358/34064 di repertorio, trascritta il 12/04/2011 a Udine ai nn. 9491/6475, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Diritto di uso esclusivo a titolo di servitù permanente

servitù: metanodotto coattivo, stipulata il 30/11/1972 a firma di DECRETO ai nn. 22/133 /68-04417/PRES di repertorio, trascritta il 01/06/1973 a Udine ai nn. 15306/13361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Presidenziale.

La formalità è riferita solamente a PARTE DELL'ORIGINARIO FG.8 N.90

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

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

atto di asservimento dell'area , stipulato il 21/10/2004 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 101/67 di repertorio, trascritto il 17/11/2004 a Udine ai nn. 36848/25868, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione edilizia P.R.P.C. di iniziativa privata

atto di asservimento dell'area sita nel comune UDINE , stipulato il 11/09/2008 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 2399/1743 di repertorio, trascritto il 15/09/2008 a Udine ai nn. 26411/17785- 26412/17786, 26413/17787, 26414/17788 e 26415/17789, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Patti, condizioni e servitù nonché regolamento intercondominiale e condominiale con annesse tabelle millesimali ed elaborati planimetrici

atto di asservimento dell'area sita nel comune UDINE identificata al fg.8 n. 1041, 1043 e 1398 , stipulato il 11/09/2008 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 2399/1743 di repertorio, trascritto il 01/08/2012 a Udine ai nn. 17461/13151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

In rettifica della nota di trascrizione del 15.09.2008 ai nn. 26413/17787

atto di asservimento dell'area sita nel comune UDINE identificata al fg.8 n.1079 , stipulato il 11/09/2008 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 2399/1743 di repertorio, trascritto il 01/08/2012 a Udine ai nn. 17464/13154, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Patti , convenzioni e servitù di cui all'atto stipulato il 11.09.2008 notaio Giovanna Menazzi Moretti.

In rettifica della nota di trascrizione del 15/09/2008 notaio Giovanna Menazzi e modifica di Asservimento di parcheggio ad uso pubblico con trascrizione 18.07.2018 ai nn. 17935/13171

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 20/04/2011 a firma di notaio Giovanna Menazzi di Udine ai nn. 5459/4361 di repertorio, iscritta il 21/04/2011 a Udine ai nn. 10919/1842, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 320.000,00.

La formalità è riferita solamente a Comune Udine (F) fg.8 n. 1079 sub.2

ipoteca **legale**, stipulata il 01/02/2016 a firma di Equitalia nord SPA ai nn. 1139/11516 di repertorio, iscritta il 02/02/2016 a Udine ai nn. 2419/331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca amministrativa.

Importo ipoteca: 56.018,50.

La formalità è riferita solamente a Comune Udine (F) fg.8 n. 1079 sub.2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/08/2024 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. 4090/2024 di repertorio, iscritta il 12/05/2025 a Udine ai nn. 12230/1983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5.000,00.

La formalità è riferita solamente a Comune Udine (F) fg.8 n. 1079 sub.2 ; fg.7 n. 1398; fg.8 n. 1041, 1042,1043, 1052 per la quota di 2244,5/100.000; fg.8 n.1093 per la quota di 10593,7/100.000 ed altri immobili in Povoletto

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

pignoramento, stipulata il 05/11/2012 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3668/2012 di repertorio, trascritta il 12/12/2012 a Tribunale di Udine ai nn. 29345/21420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento del Tribunale di Udine.

La formalità è riferita solamente a Comune Udine (F) fg.8 n. 1079 sub.2

pignoramento, stipulata il 24/04/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1658 di repertorio, trascritta il 16/05/2025 a Udine ai nn. 12893/9748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento per la complessiva somma di € 278.964,71.

La formalità è riferita solamente a Comune Udine (F) fg.8 n. 1079 sub.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:	€ 190,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 157,68
Millesimi condominiali:	22,445
Ulteriori avvertenze:	
Non sono in corso liti condominiali (vedi allegato 8)	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ASSUNZIONI PRESENTI NELLA PERIZIA

Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge; Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2011), con atto stipulato il 20/04/2011 a firma di notaio Giovanna Moretti ai nn. 5458/4360 di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Udine ai nn. 10918/7546.

Il titolo è riferito solamente a fg.8 n. 1079 sub.2 per l'intero +quota di 22,445/1000 fg. 8 n. 1041, 1042, 1043, 1052 e fg.7 n. 1398 nonchè per la quota di 105,937/1000 la fg.7 n. 1093.

Il terreno su cui giace il fabbricato , di cui l'ente fa parte deriva dai mappali 1047, 1049 e 1051

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di divisione (dal 25/07/1960 fino al 28/11/2005), con atto stipulato il 25/07/1960 a firma di notaio Barone ai nn. 28959 di repertorio, registrato il 02/08/1960 a Udine ai nn. 382 mod.1 vol.270, trascritto il 02/08/1960 a Udine ai nn. 14981/13768 -14982/13769-14983/13770.

Il titolo è riferito solamente a (T) FG.8 n. 1049.

La particella 272 è stata frazionata il 9/3/2005 dando origine, tra l'altro, alla particella al fg.8 n.1049

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1996 fino al 28/11/2005), con atto stipulato il 17/07/1996 a firma di notaio Petrosso ai nn. 34809/3550 di repertorio, registrato il 05/08/1986 a Udine ai nn. 4778, trascritto il 22/07/1996 a udine ai nn. 14333/10569.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg.8 n. 1047.

La particella 93 è stata frazionata il 9/3/2005 dando origine, tra l'altro, alla particella fg.8 n. 1047

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2002 fino al 28/11/2005), con atto stipulato il 27/11/2002 a firma di notaio Frattasio ai nn. 108898/23006 di repertorio, registrato il 16/12/2002 a Udine ai nn. 10328, trascritto il 03/12/2002 a Udine ai nn. 35187/25805.

Il titolo è riferito solamente a (T) Fg. 8 n. 1051.

La particella 94 è stata frazionata il 9/3/2005 dando origine, tra l'altro, alla particella fg.8 n. 1051

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2005 fino al 20/04/2011), con atto stipulato il 28/11/2005 a firma di notaio Alberto Menazzi ai nn. 165295/54863 di repertorio, registrato il 19/12/2005 a Udine ai nn. 13695, trascritto il 20/12/2005 a Udine ai nn. 41319/27408,41320/27409, 41321/27410 e 41322/27411.

Il titolo è riferito solamente a Beni vari compresi nella lottizzazione tra cui Il terreno su cui giace il fabbricato composto dai mappali 1047, 1049 e 1051

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

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

Concessione edilizia N. **CE/215.1.2005-PG/U 0140531/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino, presentata il 15/12/2005, rilasciata il 23/08/2006, agibilità del 19/08/2008 con il n. CE/215.1.2005-PG/U

0140531/2005 di protocollo.

Variante VA/46.1.2008 - PG/U 0054949/2008 del 23.06.2008 e DVA/191.1.2008 PG/E 0094210 del 07.08.2008

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non corrispondente in quanto inesistenti bagno, antibagno e parete divisoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo, redazione Cila, pagamento sanzioni e diritti segreteria

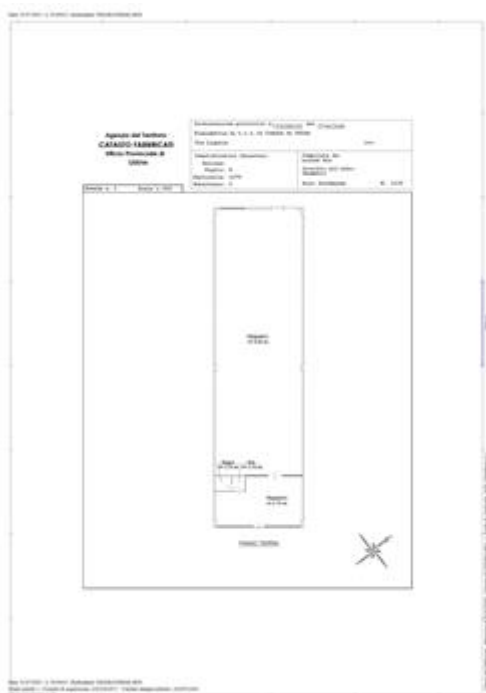
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Riduzione a conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

Riduzione a conformità con pagamento sanzione e diritti di segreteria



stato autorizzato



Parti non realizzate

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non corrispondente in quanto inesistenti bagno, antibagno e parete divisoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica con calcolo differenza rendita: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi



divisorio inesistente



stato autorizzato

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UDINE VIA PORZUS 76-78

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a UDINE VIA PORZUS 76-78, della superficie commerciale di **392,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare facente parte del complesso intercondominiale denominato "LOTIZZAZIONE VIA LIGURIA" ubicato in Comune di Udine via Porzus (già via Liguria) composto dai lotti denominati "LOTTO 1", "LOTTO 2" e " LOTTO 3" Detta unità immobiliare , ha accesso dai n. 76-78 di via Porzus e si trova al piano terra del fabbricato facente parte del condominio "LOTTO 3" che sorge nelle aree comprese nel Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa privata sito in Udine via Liguria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 d'ord.del 26 aprile 2004 , reso esecutivo con la convenzione urbanistica 21 ottobre 2004 n. 101/67 di rep. notaio Giovanna Menazzi di Udine ivi registrata il 16.11.2004 al n. 10021 serie IT e trascritta il 17 novembre 2004 ai nn. 36848/25868

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.6,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1079 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/7, rendita

1.454,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGURIA n. 80 , 82, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (T) fg.8 n. 1079  
Coerenze: N: sub.3, E: sub.13 , S:sub.7; sub.13

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Via Porzus



Accesso al bene



Confine fabbricato di cui il bene fa parte



Civico 76-78

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono TRICESIMO, CIVIDALE DEL FRIULI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Estratto di mappa



Via Porzus



Retro lottizzazione ed intorno

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10,00 km

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

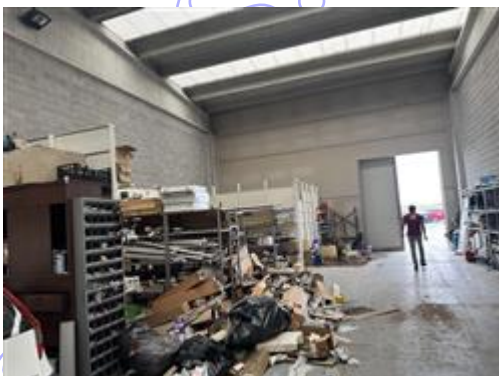
Parte di edificio industriale composto da un unico vano privo di servizi e degli impianti idrico, sanitario e di riscaldamento. L'accesso avviene da un piazzale in comune con altre attività e, sul retro, da una porta che dà su di uno stretto marciapiede posto a confine con altra proprietà condominiale. L'edificio presenta pavimento in battuto di cemento, strutture e tamponamento verso l'esterno in cemento armato e in muratura verso i vani confinanti. La copertura è costituita da copponi in cemento armato precompresso ed elementi traslucidi, i serramenti sono in alluminio.



via Porzus n.76 e 78



interno



verso ingresso principale



verso ingresso pedonale



verso ingresso pedonale - inesistenza servizi



verso ingresso pedonale - inesistenza divisorio

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Parte di edificio industriale condominiale adibita a deposito	392,00	x 100 %	= 392,00
<b>Totale:</b>	<b>392,00</b>		<b>392,00</b>



estratto di mappa



Elaborato planimetrico

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

CORPO	SEGRETO	FUGIO	PARTIRE	TIP. PIAZZA	SR
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					



Elenco subalterni

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale; Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi Sviluppo della stima in allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>15.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>7,414%</b>
Valore immobile:	<b>202.319,94</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi per verifica e riparazione infiltrazioni dalla copertura con guaina bituminosa	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 199.319,94</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 199.319,94</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'ente è un bene in grado di produrre reddito di locazione per cui si ricorrerà al sistema di stima per capitalizzazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: WE B

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	deposito artigianale	392,00	0,00	199.319,94	199.319,94
				<b>199.319,94 €</b>	<b>199.319,94 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

BENE NON FACILMENTE DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.319,94**

### 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: **€. 48.829,99**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 157,68**

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: **€. 146.332,28**

data 16/12/2025

il tecnico incaricato  
Giorgio Frassetto

Coveg S.r.l. - [www.ivgudine.it](http://www.ivgudine.it)