



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Enrico Boscaro

CF:BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 04321511961

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a TAVAGNACCO Via Andrea Palladio 35, della superficie commerciale di **961,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un capannone artigianale uso commerciale con magazzino e corpo deposito con servizi igienici, con vani ufficio al piano primo e balcone, oltre area scoperta pertinenziale a corte circostante il fabbricato recintata con rete metallica e munita di portone accesso carraio.

Fabbricato realizzato con caratteristiche tipiche della prefabbricazione industriale (pilastri gettati in opera, travi in c.a.p., tamponamenti perimetrali con pannelli sandwich, serramenti metallici per portoni e finestre, ecc.), di forma in pianta regolare, si presenta in buone condizioni conservative.

All'interno del corpo interno a magazzino sono presenti delle pareti in cartongesso non autorizzate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,88. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 5.456,00 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Palladio n. 35, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corrispondente Catasto Terreni al Fg 22 p.lla 87 E.U. di 2.610,00 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	961,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 715.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 535.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2006 a firma di notaio P. A. Amodio ai nn. 188669/40624 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39685/8222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1800000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2012 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 203722/49308 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Udine ai nn. 9694/1242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 600000.

Durata ipoteca: 10 anni 2 mesi 4 giorni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggi in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Udine ai nn. 2375 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Udine ai nn. 19254/14645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggi in esecuzione

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento ragione sociale (dal 08/11/2005), con atto stipulato il 08/11/2005 a firma di notaio Amodio ai nn. 182963 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a Udine ai nn. 39024/26032.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87 sub. 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1990 fino al 08/04/1999), con atto stipulato il 03/12/1990 a firma di notaio Caminiti ai nn. 62649 di repertorio, registrato il 19/12/1990 a Udine ai nn. 401.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1999 fino al 15/07/1999), con atto stipulato il 08/04/1999 a firma di notaio Andrioli ai nn. 22667 di repertorio, registrato il 26/04/1999 a Udine ai nn. 2846.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87 sub.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/1999 fino al 24/08/1999), con atto stipulato il 15/07/1999 a firma di notaio Amodio ai nn. 137232/29294 di repertorio, registrato il 26/07/1999 a Udine ai nn. 5277 Pubbl., trascritto il 23/07/1999 a Udine ai nn. 18963/13314.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/08/1999 fino al 08/11/2005), con atto stipulato il 24/08/1999 a firma di notaio Amodio ai nn. 137921/29430 di repertorio, trascritto il 30/08/1999 a Udine ai nn. 21898/15360.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87 sub.3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione società per incorporazione (dal 08/11/2005 fino al 08/11/2005), con atto stipulato il 08/11/2005 a firma di notaio Amodio ai nn. 182963/38750 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a Udine ai nn. 39024/26030.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87 sub.3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dichiarazione sulle limitazioni dell'incarico ricevuto:

- non è stato svolto un rilievo metrico del lotto per verifica dei confini ed esatto posizionamento del fabbricato nell'area in cui sorge;

- la consistenza immobiliare è stata effettuata in loco con misurazioni plano-altimetrici "a campione" sulla scorta della documentazione comunale e catastale in atti;

- non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni ambientali eventualmente inquinanti sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere, le analisi sono state del tipo visivo e non intrusivo;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2809, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione

fabbricato uso stabilimento, rilasciata il 12/04/1977 con il n. 2809 di protocollo, agibilità del 04/03/1980 con il n. 2809 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Tavagnacco Fg 22 p.la 87.

Altra Agibilità rilasciata in data 29/04/1981 per C.E. n. 2809 prot.

Autorizzazione edilizia **N. 4308 prot.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mutamento di destinazione d'uso al 1° piano da abitazione in uffici, presentata il 22/03/1990, rilasciata il 29/05/1990 con il n. 4308 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.la 87

Autorizzazione edilizia **N. 13731 prot.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mutamento di destinazione d'uso da deposito e magazzino a laboratorio artigiano, presentata il 11/10/1990, rilasciata il 16/11/1990 con il n. 13731 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.la 87

Concessione edilizia **N. 107** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso in attività commerciale all'ingrosso e ricavo abitazione custode, presentata il 15/05/2002 con il n. 13490 di protocollo, rilasciata il 17/10/2002 con il n. 107 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.la 87

Autorizzazione edilizia **N. 32794 prot.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recintazione fondo di proprietà con installazione cancello, presentata il 19/11/2003, rilasciata il 16/12/2003 con il n. 32794 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.la 87

Concessione edilizia in variante **N. 24**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 2809 prot., presentata il 13/02/1978, rilasciata il 09/03/1978 con il n. 1439 prot. di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne in variante alla C.E. n. 24 prot. 1439, rilasciata il 24/09/1979 con il n. 7019 prot. di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche disposizioni interne in variante alle C.E. 2809/77 e C.E. 24/78, presentata il 23/05/1980 con il n. di protocollo, rilasciata il 11/08/1980

Autorizzazione edilizia **N. 2039 prot.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricavo luci finestrate nel laboratorio in Variante alla n. 13731 del 16/11/1990 , presentata il 14/02/1991, rilasciata il 11/03/1991

Concessione edilizia in variante alla n. 107/2002 **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mancata realizzazione alloggio custode con mantenimento uffici al 1° piano e riorganizzazione interna ed esterna, presentata il 02/12/2003, rilasciata il 20/07/2004

Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) in variante **N. 40164 prot.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Piccole modifiche interne ed esterne in variante alla C.E. n. 79/04, presentata il 17/12/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D3 - Zona produttiva tradizionale esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Audit documentale presso la P.A. alla data del 29/01/2026 (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)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere interne pareti divisorie o rimozione delle pareti interne al piano terra

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria se mantenute le pareti: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Opere interne corpo deposito al piano terra.

Eventuali modeste difformità non rilevate dallo scrivente si ritengono compensate dalla riduzione del valore di mercato del 25% anche per vizi occulti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di pareti divisorie interne al piano terra corpo deposito (normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale con DocFa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Doc.Fa.: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazioni delle Di.Co. per gli impianti con dichiarazioni rispondenza materiali

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove Di.Co. impianti e corrispondenza materiali: €4.000,00

BENI IN TAVAGNACCO VIA ANDREA PALLADIO 35

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a TAVAGNACCO Via Andrea Palladio 35, della superficie commerciale di **961,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone artigianale uso commerciale con magazzino e corpo deposito con servizi igienici, con vani ufficio al piano primo e balcone, oltre area scoperta pertinenziale a corte circostante il fabbricato recintata con rete metallica e munita di portone accesso carraio.

Fabbricato realizzato con caratteristiche tipiche della prefabbricazione industriale (pilastri gettati in opera, travi in c.a.p., tamponamenti perimetrali con pannelli sandwich, serramenti metallici per portoni e finestre, ecc.), di forma in pianta regolare, si presenta in buone condizioni conservative.

All'interno del corpo interno a magazzino sono presenti delle pareti in cartongesso non autorizzate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,88. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 5.456,00 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Palladio n. 35, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Corrispondente Catasto Terreni al Fg 22 p.lla 87 E.U. di 2.610,00 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.



Veduta fronte capannone



Veduta posteriore capannone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine da ForMaps di Stimatrix



Immagine da Agenzia delle Entrate Territorio



Immagine estrapolata da PRG Comune Tavagnacco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

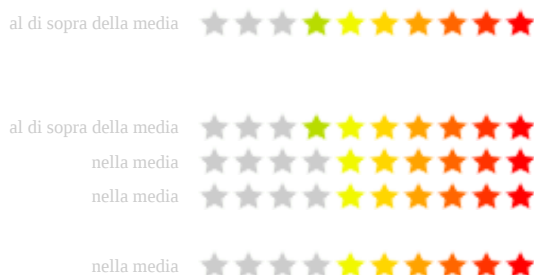
esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Cemento armato prefabbricato. Caratteristiche tipiche della prefabbricazione industriale
travi: costruite in cemento armato
solai: soletta in cemento armato in opera
copertura: a falde costruita in cemento armato prefabbricato a lastre nervate
scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è no



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in pannelli sandwich in c.a. , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio preverniciato



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

Degli Impianti:

aria compressa: con tubazioni a vista conformità: non rilevabile

elettrico: a vista entro canalette, la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



Vista interna capannone al piano terra



Vista interna capannone verso corpo uffici



Vista zona interna magazzino al piano terra



Vista zona interna uffici al primo piano

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
superficie principale capannone	750,00	x	100 %	=	750,00
magazzino					
Superficie uffici al primo piano	145,00	x	120 %	=	174,00
Area scoperta circostante	1.860,00	x	2 %	=	37,20
Totale:	2.755,00				961,20



Planimetria catastale capannone

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere tabella procedimento del Cost Approach allegata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 724.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 724.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 724.300,00

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 con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), 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 circostanti, 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, la dotazione 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco

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 commerciale	961,20	0,00	724.300,00	724.300,00
				724.300,00 €	724.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Fabbricato in vendita per quota intera 1/1.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 715.300,00**

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: **€. 178.825,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 1.475,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 535.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TAVAGNACCO Via dei Martiri 10, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una unità condominiale a negozio con sviluppo su due livelli (piano terra e deposito nello scantinato collegato da scala interna) oltre posto auto scoperto su Via Turati.

Negozio nel recente fabbricato condominiale "Residenza Borgo Nuovo" a Feletto Umberto, con due fronti vetrinati verso via dei Martiri su cui si interpone un porticato pedonale.

Attualmente locato con regolare contratto commerciale.

Stato conservativo e manutentivo buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 177 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 2.792,17 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri n. 10, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 177 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il

01/10/2020, con scadenza il 30/09/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 13.800,00 annuo. Il canone di locazione in essere risulta congruo con il canone di mercato praticato in zona per beni simili.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2006 a firma di notaio P. A. Amodio ai nn. 188669/40624 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39685/8222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1800000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2012 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 203722/49308 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Udine ai nn. 9694/1242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 600000.

Durata ipoteca: 10 anni 2 mesi 4 giorni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggi in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Udine ai nn. 2375 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Udine ai nn. 19254/14645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggi in esecuzione

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:	€. 994,17
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	218,02
Ulteriori avvertenze:	
Amministratore condominiale pro-tempore FINBAS & C. sas di Udine.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento ragione sociale (dal 08/11/2005), con atto stipulato il 08/11/2005 a firma di notaio Amodio ai nn. 182963 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a Udine ai nn. 39024/26032.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg 22 p.lla 87 sub. 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1996 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di notaio Amodio ai nn. 173123/36256 di repertorio, trascritto il 20/07/2004 a Udine ai nn. 22679/15801

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2004 fino al 08/11/2005), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di notaio Amodio ai nn. 173123 di repertorio, trascritto il 20/07/2004 a Udine ai nn. 22679/15801.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Tavagnacco Fg 28 p.lla 177 sub. 21 (ex sub. 1) e sub. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione società per incorporazione (dal 08/11/2005 fino al 08/11/2005), con atto stipulato il 08/11/2005 a firma di notaio Amodio ai nn. 182963/38750 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a Udine ai nn. 39024/26030.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tavagnacco Fg22 p.lla 87 sub.3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dichiarazione sulle limitazioni dell'incarico ricevuto:

- non è stato svolto un rilievo metrico del lotto per verifica dei confini ed esatto posizionamento del fabbricato nell'area in cui sorge;
- la consistenza immobiliare è stata effettuata in loco con misurazioni plano-altimetrici "a campione" sulla scorta della documentazione comunale e catastale in atti;
- non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni ambientali eventualmente inquinanti sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere, le analisi sono state del tipo visivo e non intrusivo;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 74 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori

di Costruzione fabbricato con n. 5 appartamenti e n. 1 negozio e n. 2 ambulatori, presentata il 02/10/1989 con il n. 13829 di protocollo, rilasciata il 21/11/1989 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 15/04/1996

Concessione in variante N. 37, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 26/03/1990

Concessione in variante N. 13, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 13/02/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(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 **conforme**.

Eventuali modeste difformità non rilevate dallo scrivente si ritengono compensate dalla riduzione del valore di mercato del 25% anche per vizi occulti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: In relazione all'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 **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVAGNACCO VIA DEI MARTIRI 10, FRAZIONE FELETTU UMBERTO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TAVAGNACCO Via dei Martiri 10, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di una unità condominiale a negozio con sviluppo su due livelli (piano terra e deposito nello scantinato collegato da scala interna) oltre posto auto scoperto su Via Turati.

Negozio nel recente fabbricato condominiale "Residenza Borgo Nuovo" a Feletto Umberto, con due fronti vetrinati verso via dei Martiri su cui si interpone un porticato pedonale.

Attualmente locato con regolare contratto commerciale.

Stato conservativo e manutentivo buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 177 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 2.792,17 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri n. 10, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 28 particella 177 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



Immagine da ForMaps di Stimatrix



Estratto di mappa da Agenzia delle Entrate

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato e laterizio**solai:** solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**scale interne:** a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès**rivestimento interno:** posto in pareti e sottiti realizzato in idropittura**infissi esterni:** vetrine realizzati in serramenti alluminio e vtrocamera

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile**gas:** sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile**montacarichi:** conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Immagine zona ingresso negozio



Immagine zona consumo cibi per clienti



Immagine scantinato a deposito



Immagine quadro elettrico



Immagine posto auto scoperto

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
Superficie negozio piano terra	111,00	x	100 %	=	111,00
Superficie scantinato a deposito	85,00	x	50 %	=	42,50
Posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	209,00				160,00

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 circostanti, 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, la dotazione 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco

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	160,00	0,00	172.500,00	172.500,00
				172.500,00 €	172.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Odierna vendita a quota intera 1/1.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 8.625,00**

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: **€. 163.875,00**

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 **€. 40.968,75**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 906,25

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

€. 122.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2025

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a TOLMEZZO Via della Vittoria 48, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame è costituito da una ampia unità ad uso negozio con sviluppo su due livelli (piano terra e scantinato) inserita in un fabbricato condominiale denominato "Monte Sernio" su Via della Vittoria n. 48 a Tolmezzo (UD).

Buona visibilità commerciale per il negozio vetrinato sulla viabilità stradale, posto in piano leggermente rialzato, buone condizioni conservative e manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 370 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 354 mq, rendita 4.351,25 Euro, indirizzo catastale: Via della Vittoria n. 48, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
ex sub. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	395,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 380.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/01/2023, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 17/01/2023 a Trieste ai nn. 301/2023 serie 3 telematico (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 30000,00.

Canone di locazione in essere giudicato congruo con il mercato locale di Tolmezzo.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2006 a firma di notaio P. A. Amodio ai nn. 188669/40624 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Udine ai nn. 39685/8222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1800000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2012 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 203722/49308 di repertorio, iscritta il 30/04/2012 a Udine ai nn. 9694/1242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 600000.

Durata ipoteca: 10 anni 2 mesi 4 giorni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggi in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Udine ai nn. 2375 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Udine ai nn. 19254/14645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggi in esecuzione

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.710,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	323,663

Ulteriori avvertenze:

Amministratore condominiale pro-tempore p.i. Riccardo D'Orlando di Tolmezzo (UD).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento ragione sociale (dal 08/11/2005), con atto stipulato il 08/11/2005 a firma di notaio Amodio ai nn. 182963 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a Udine ai nn. 39024/26032.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato commerciale in Tolmezzo Fg 41 p.lla 370 sub. 1 e 3 (oggi sub. 29)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1993 fino al 06/10/2005), con atto stipulato il 20/10/1993 a firma di notaio Panella ai nn. 36389/11356 di repertorio, trascritto il 21/10/1993 a Udine ai nn. 20339/15034.

Il titolo è riferito solamente a Negozio in Tolmezzo Fg 41 p.lla 370 sub. 1 e 3 (oggi sub. 29)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2005 fino al 08/11/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di notaio Amodio ai nn. 182.511/38.613 di repertorio, trascritto il 20/10/2005 a Udine ai nn. 34069/23074.

Il titolo è riferito solamente a Negozio in Tolmezzo Fg 41 p.lla 370 sub.1 e 2 (oggi sub. 29)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dichiarazione sulle limitazioni dell'incarico ricevuto:

- non è stato svolto un rilievo metrico del lotto per verifica dei confini ed esatto posizionamento del fabbricato nell'area in cui sorge;
- la consistenza immobiliare è stata effettuata in loco con misurazioni plano-altimetrici "a campione" sulla scorta della documentazione comunale e catastale in atti;
- non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni ambientali eventualmente inquinanti sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere, le analisi sono state del tipo visivo e non intrusivo;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1830** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo condominio uso misto, presentata il 17/11/1975, rilasciata il 12/10/1976, agibilità del 02/03/1979.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare a negozio

C.I.L.A. per interventi di edilizia libera **N. 131/16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Isolamento a cappotto sulle facciate del condominio, presentata il 06/09/2016 con il n. 0021548 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato condominiale "Monte Sernio" Fg 41 p.lla 370

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(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 **conforme**.

Eventuali modeste difformità non rilevate dallo scrivente si ritengono compensate dalla riduzione del valore di mercato del 25% anche per vizi occulti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: In relazione all'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 **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLMEZZO VIA DELLA VITTORIA 48

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TOLMEZZO Via della Vittoria 48, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame è costituito da una ampia unità ad uso negozio con sviluppo su due livelli (piano terra e scantinato) inserita in un fabbricato condominiale denominato "Monte Sernio" su Via della Vittoria n. 48 a Tolmezzo (UD).

Buona visibilità commerciale per il negozio vetrinato sulla viabilità stradale, posto in piano leggermente rialzato, buone condizioni conservative e manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 370 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 354 mq, rendita 4.351,25 Euro, indirizzo catastale: Via della Vittoria n. 48, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ex sub. 1 e 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



Immagine fronte fabbricato



Immagine retro fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine da ForMaps di Stimatrix



Estratto di mappa Agenzia delle Entrate

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato e laterizio

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura. Sono evidenti in alcune zone del soffitto del negozio delle macchie di umidità quali tracce di passate infiltrazioni dall'unità immobiliare soprastante o da proprietà condominiali.

infissi esterni: vetrine realizzati in alluminio elettrocolorato

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

montacarichi: conformità: non rilevabile

fognatura: In corso di adeguamento con prossimo allacciamento in fognatura comunale come deliberato in assemblea

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



al di sotto della media



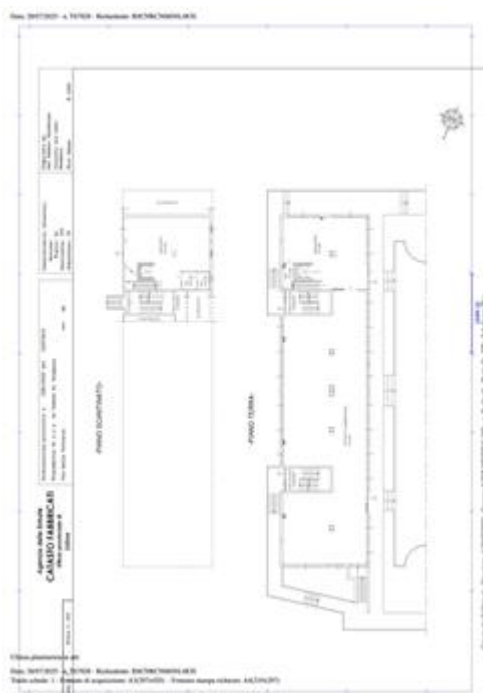


CONSISTENZA:

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
Superficie negozio piano terra	355,00	x	100 %	=	355,00
Superficie deposito al piano scantinato	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	435,00				395,00



Planimetria catastale Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale; Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	30.000,00
Tasso di capitalizzazione:	7,5%
Valore immobile:	400.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 400.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 400.000,00

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 con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), 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 circostanti, 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, la dotazione 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo

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	395,00	0,00	400.000,00	400.000,00
				400.000,00 €	400.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vendita a quota intera 1/1.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 20.000,00**

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: **€. 380.000,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€ 285.000,00

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Enrico Boscaro