



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 84/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**per.ind.ed. Carlo M. Sala**

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: [studiotecnico.cms@gmail.com](mailto:studiotecnico.cms@gmail.com)

PEC: [carlo.sala@pec.eppi.it](mailto:carlo.sala@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2025

## LOTTO 1

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

**A** **abitazione di tipo unifamiliare** a CARLINO Via IV novembre 42, frazione San Gervasio, della superficie commerciale di **209,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di abitazione unifamiliare ricompresa tra altri corpi di fabbrica, situata in Comune di Carlino, frazione San Gervasio la quale dista circa 2 km dall'abitato del Comune amministrativo in via IV novembre n° 42 posta in prossimità della SP 70 che collega il Comune di Carlino a quello di Muzzana. Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra con ingresso principale dalla corte prospettante la pubblica via, presenta strutture portanti miste, solai di interpiano in legno, con le caratteristiche costruttive proprie della tipica casa friulana. Quanto alle finiture esterne si evidenziano: facciate intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con oscuranti in legno, lattonerie in lamiera preverniciata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 60 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via San Gervasio n. 34 , piano: PT - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 dal 01/
- Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord sullo stesso foglio di mappa 3 con le ppcc 57-61 - 62 e strada comunale

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>209,50 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>€. 80.275,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 60.000,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>08/11/2025</b>           |

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

**Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.**

**Si precisa il provvedimento del GOT del Tribunale di Udine di data 01.09.2025 con il quale ha disposto la devoluzione allo Stato del residuo compendio ereditario intestato a** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali e dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

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

##### **Aggiornamenti alla data del 08.07.2025**

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2008 a firma di Notaio Rocco Giusi ai nn. 18267/3476 di repertorio, iscritta il 01/08/2008 a Udine ai nn. 22387/3753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: € 375.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita al Lotto n° 1 e Lotto n° 2

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

pignoramento del 14/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 1068 di repertorio, trascritto il 17/04/2025 a Udine ai nn. 10082/7662, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita al Lotto n° 1 e Lotto n° 2.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 171.761,49 oltre ad interessi e spese. Si precisa che il Sig.

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

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

###### *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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. 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,

per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre 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 saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Su tali costi infine non 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 l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Si precisa il provvedimento del GOT del Tribunale di Udine di data 01.09.2025 con il quale ha disposto la devoluzione allo Stato del residuo compendio ereditario intestato a

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

Al momento della stesura della presente perizia di stima non sono state presentate le note di trascrizione e di voltura dei beni in favore dello Stato in quanto i termini fissati dal GOT per tale adempienze sono al 30.11.2025.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1993 fino al 08/01/2015), con atto stipulato il 05/03/1993 a firma di Notaio Giancarlo Suitner ai nn. 40.648 di repertorio, trascritto il 31/03/1993 a Udine ai nn. 6576/4946

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1993 fino al 08/01/1994), con atto stipulato il 05/03/1993 a firma di Notaio Giancarlo Suitner ai nn. 40.648 di repertorio, trascritto il 31/03/1993 a Udine ai nn. 6576/4946

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di decreto Tribunale di Udine (dal 08/01/1994 fino al 08/01/2015), con atto stipulato il 08/01/1994 a firma di Presidente del Tribunale di Udine ai nn. 4911 di repertorio, registrato il 14/09/1994 a Udine ai nn. 4815, trascritto il 16/11/1994 a Udine ai nn. 22937/16580.

Omologazione di separazione personale consensuale dei coniugi

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

per la quota di dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2015), con atto stipulato il 09/06/2022 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 255189/88888 di repertorio, trascritto il 25/08/2022 a Udine ai nn. 24134/18031.

Il titolo è riferito ai beni di cui ai Lotti n° 1 e n° 2

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Normativa di riferimento:** norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base di quanto messo a disposizione dagli Uffici pubblici consultati.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. CE 51/93, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una tettoia antistante al fabbricato, presentata il 26/03/1993 con il n. 1505 di protocollo, rilasciata il 14/08/1993.

**Dette opere non risultano effettuate**

Concessione edilizia N. **C9700057**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione ripostiglio, costruzione tettoia ad uso ripostiglio e legnaia e pensilina, presentata il 17/07/1997, rilasciata il 18/09/1997 con il n. 4224 di protocollo.

**Manca la certificazione di fine lavori e l'abitabilità per tale manufatto.**

Comunicazione art. 68 della L.R. 52/91 N. **DEN**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ripristino fognatura e marciapiedi, presentata il 08/07/1997 con il n. 4090 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 31/07/2019 immediatamente esecutiva ai sensi di legge, è stata APPROVATA la Variante n.29, l'immobile ricade in zona Zona omogenea BC - Zona residenziale non urbanizzata di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 bis delle N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Il bene immobile risulta eretto ante 1° settembre 1967 di un tanto si ha la conferma in quanto la planimetria catastale depositata è datata 29.01.1953 ed agli atti comunali non risultano reperite particelle edilizie dell'originaria costruzione se non quelle riportate.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ampliamento della cucina sul lato ovest non si evidenzia da nessuna pratica edilizia la quale viene data per assodata dalle pratiche architettoniche delle due concessioni edilizie ove nell'ultima detto vano viene coperto da una struttura in legno con coppi. L'ampliamento a Est invece che un ripostiglio, nello stato di fatto consiste in una stanza e un bagno complete di finiture ed impianti. Manca la certificazione di agibilità del bene così come ampliato. (normativa di riferimento: LR 19/2009 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in sanatoria per la realizzazione della stanza e del bagno, verifica dell'ampliamento del vano cucina, deposito della domanda di segnalazione certificata di agibilità (solo per la parte ampliata). Si specifica che per il bagno è necessario avere la certificazione dello scarico in fognatura e se non è possibile bisognerà rinunciare allo stesso. Altresì sono presenti due aperture di luce nel lato ovest che se saranno oggetto di contenzioso con il vicino dovranno essere chiuse in quanto non conformi ai dettami del codice civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica CILA in sanatoria L.R. 19/2009: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili trattandosi di sanatoria



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale risalente all'anno 1953 e difforme allo stato di fatto (normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1 L 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D.Lgs n° 78/2010 convertito con L. 122/2010), mancando nella mappa del catasto terreni gli ampliamenti e le modifiche come sopra riportate.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura della pratica PREGEO e DOCFA ad esclusione di cassa ed IVA:: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARLINO VIA IV NOVEMBRE 42, FRAZIONE SAN GERVASIO

## ABITAZIONE DI TIPO UNIFAMILIARE

### DI CUI AL PUNTO A

**abitazione di tipo unifamiliare** a CARLINO Via IV novembre 42, frazione San Gervasio, della superficie commerciale di **209,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di abitazione unifamiliare ricompresa tra altri corpi di fabbrica, situata in Comune di Carlino, frazione San Gervasio la quale dista circa 2 km dall'abitato del Comune amministrativo in via IV novembre n° 42 posta in prossimità della SP 70 che collega il Comune di Carlino a quello di Muzzana. Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra con ingresso principale dalla corte prospettante la pubblica via, presenta strutture portanti miste, solai di interpiano in legno, con le caratteristiche costruttive proprie della tipica casa friulana. Quanto alle finiture esterne si evidenziano: facciate intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con oscuranti in legno, lattonerie in lamiera preverniciata.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 60 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via San Gervasio n. 34 , piano: PT - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 dal 01/
- Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord sullo stesso foglio di mappa 3 con le ppcc 57-61 - 62 e strada comunale



particolare accesso pedonale e carroia



particolare corte pertinenziale



particolare vista prospettica sud



particolare vista prospettica sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA



intonaco e pittura.-

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con tubazioni anche a vista.- Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.-

L'abitazione nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione mediocre in considerazione che risulta disabitata da più di 10 anni.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** a due ante realizzato in ferro con apertura meccanica al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**infissi esterni:** a due ante realizzati in legno con vetro semplice al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**infissi interni:** a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**manto di copertura:** realizzato in tegole curve al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**pareti esterne:** costruite in intonaco civile, il rivestimento è realizzato in pittura al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**pavimentazione esterna:** realizzata in marciapiedi in piastrelle e corte inerbita al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**protezioni infissi esterni:** a due ante realizzate in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**scaie:** baricentrica con rivestimento in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

**elettrico:** la tensione è di bassa tensione conformità: non valutabile per assenza delle certificazioni di conformità al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**termico:** con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non valutabile per assenza delle certificazioni di conformità al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

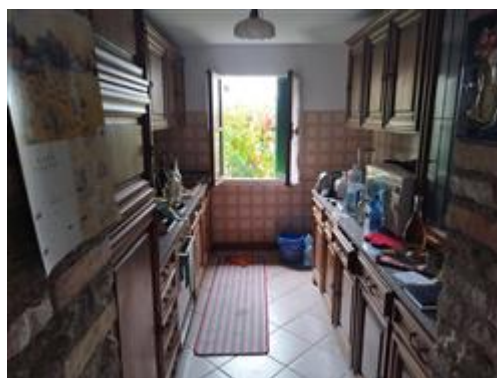
**copertura:** padiglione costruita in ligneo al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**solai:** legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆

**strutture verticali:** costruite in muratura mista al di sotto della media ★★☆☆☆☆



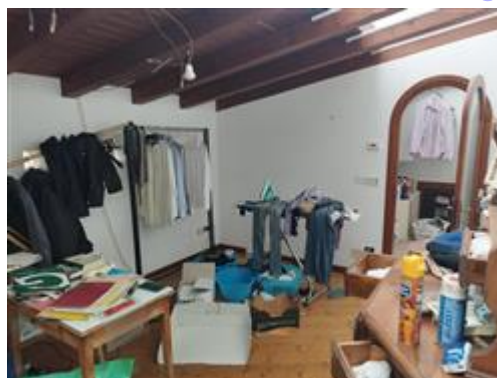
soggiorno



cucina



bagno



ripostiglio PT



camera tipo P1°



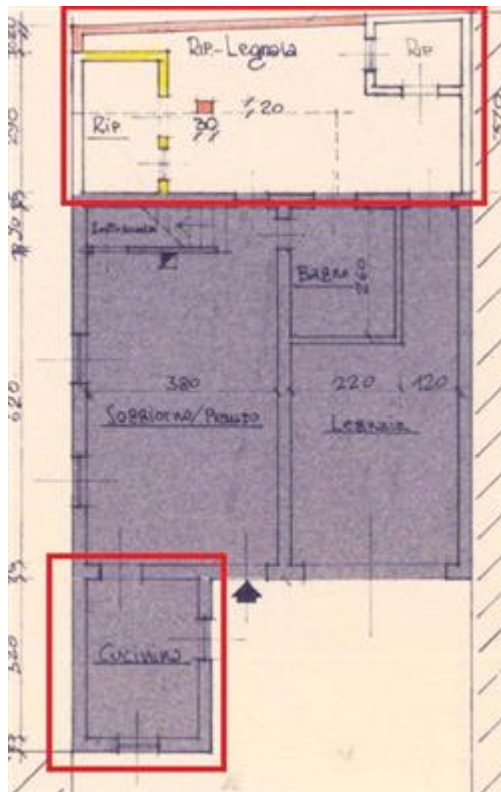
soffitta

## CONSISTENZA:

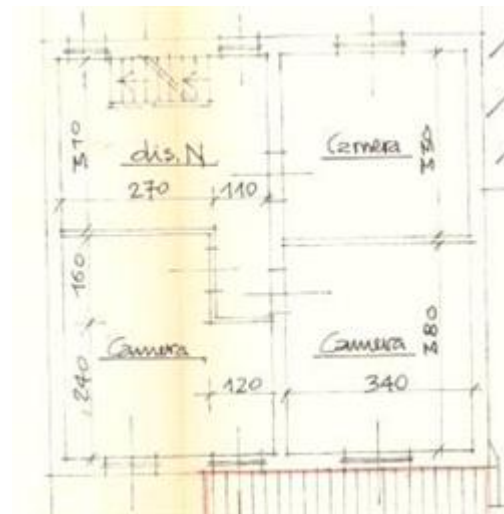
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

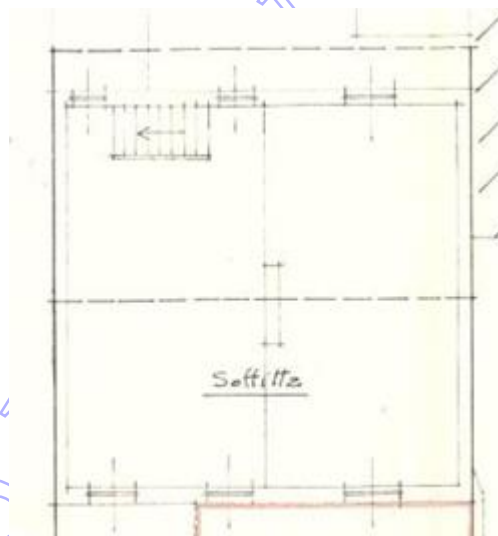
| descrizione            | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| pianta piano terra     | 99,00         | x | 100 %  | = | 99,00         |
| pianta piano primo     | 62,00         | x | 100 %  | = | 62,00         |
| pianta piano soffitta  | 62,00         | x | 50 %   | = | 31,00         |
| portico                | 14,00         | x | 25 %   | = | 3,50          |
| scoperto di pertinenza | 140,00        | x | 10 %   | = | 14,00         |
| <b>Totale:</b>         | <b>377,00</b> |   |        |   | <b>209,50</b> |



pianta PT



pianta P1°



pianta P2°

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo

sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle abitazioni in Carlino (UD), nella zona nella quale ricade tale il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi assunti dai borsini immobiliari F.I.A.I.P., il sito internet il borsino immobiliare ed i valori OMI.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,50 x 450,00 = **94.275,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.275,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.275,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI dicembre 2024 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Carlino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari di analoga tipologia

#### 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  | abitazione<br>di tipo | 209,50      | 0,00            | 94.275,00     | 94.275,00      |

|              |             |             |
|--------------|-------------|-------------|
| unifamiliare |             |             |
|              | 94.275,00 € | 94.275,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 14.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.275,00

**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: € 20.068,75

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: € 206,25

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2025

## LOTTO 2

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

**A** unità immobiliare a destinazione commerciale a MARANO LAGUNARE/ Via Sinodo 10, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare con destinazione commerciale ed attualmente ad uso bar/ristorazione posta nel centro storico della città di appartenenza e prospettante sulla pubblica via e facente parte integrante di fabbricato composto da più proprietà realizzato in epoca remota (e per questo considerato dal PRGC con valenza storica) con struttura portante in muratura, fondazioni miste e solai in legno. La copertura del fabbricato con distribuzione planimetrica su tre piani fuori terra è a padiglione con struttura in legno e manto in coppi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 443 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 1.222,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SINODO n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 05/06/2002 Pratica n. 149820 in atti dal 05/06/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZION (n. 3191.1/2002)

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord sullo stesso foglio di mappa 5 per tre lati con distacchi su strade pubbliche e con sub 3 di altrui proprietà

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>85,00 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>€. 119.700,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 90.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>08/11/2025</b>          |

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

**Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato**

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

**con contratto di affitto ramo d'azienda**

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

**di cui all'atto del Notaio Giusi**

**Rocco rep. 22162 racc. 6240 dd 31.12.2011 registrato a Latisana il 10.01.2012 al n° 66 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di Euro 1.575,00 mensili.**

**Ai sensi dell'art. 5 del contratto di locazione la durata è di anni sei rinnovabili dal 1° gennaio 2012 e pertanto rinnovato sino al 1° gennaio 2030.**

**In considerazione che l'immobile è occupato in base a contratto concluso antecedentemente al pignoramento e che il canone di locazione del bene risulta congruo rispetto ai valori correnti di mercato, come si evince dal calcolo in allegato, chi scrive ritiene detta locazione opponibile alla procedura.**

**Si precisa che il valore locativo del solo immobile è pari ad € 935,00/mese.**

**Si precisa il provvedimento del GOT del Tribunale di Udine di data 01.09.2025 con il quale ha disposto la devoluzione allo Stato del residuo compendio ereditario intestato a**

\*\*\* DATO  
OSCURATO

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

##### **Aggiornamenti alla data del 08.07.2025**

**Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria, stipulata il 29/07/2008 a firma di Notaio Rocco Giusi ai nn. 18267/3476 di repertorio, iscritta il 01/08/2008 a Udine ai nn. 22387/3753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.**

**Importo ipoteca: € 375.000,00.**

**Importo capitale: € 250.000,00.**

**Durata ipoteca: 15 anni.**

**La formalità è riferita al Lotto n° 1 e Lotto n° 2**

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

pignoramento, stipulata il 14/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 1068 di repertorio, trascritta il 17/04/2025 a Udine ai nn. 10082/7662, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita al Lotto n° 1 e Lotto n° 2.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 171.761,49 oltre ad interessi e spese. Si precisa che il

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

, \*\*

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

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**

Ulteriori avvertenze:

**SI PRECISA CHE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA UNICAMENTE IL BENE IMMOBILE AD ESCLUSIONE DEGLI ARREDI E DELL'AFFITTO DI AZIENDA**

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. 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, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre 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 saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Su tali costi infine non 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 l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.**

**Si precisa il provvedimento del GOT del Tribunale di Udine di data 01.09.2025 con il quale ha disposto la devoluzione allo Stato del residuo compendio ereditario intestato a**

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

**Al momento della stesura della presente perizia non sono state presentate le note di trascrizione e di voltura dei beni in favore dello Stato in quanto i termini fissati dal GOT per tale adempienze sono al 30.11.2025.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/2002 fino al 08/01/2015), con atto stipulato il 21/06/2002 a firma di Notaio Guido Spanò di San Giuliano ai nn. 49200/13098 di repertorio, trascritto il 11/07/2002 a Udine ai nn. 20543/15090

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

per la quota di dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2015), con atto stipulato il 09/06/2022 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 255189/88888 di repertorio, trascritto il 25/08/2022 a Udine ai nn. 24134/18031.

Il titolo è riferito ai beni di cui ai Lotti n° 1 e n° 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative).**

**La documentazione visionata è stata reperita sulla base di quanto messo a disposizione dagli Uffici pubblici consultati.**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili N. 3/75, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori

di rifare gli intonaci e costruire una porta, presentata il 23/12/1974, rilasciata il 05/02/1975 con il n. 4196 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. AE 1381-1977, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato, presentata il 03/06/1977, rilasciata il 20/06/1977 con il n. 1381 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. AE 24-1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ripristino intonaci esterni e tinteggiatura esterna del fabbricato (facciata su Via Sinodo), presentata il 08/07/1980, rilasciata il 08/07/1980

Autorizzazione Edilizia N. 13/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione di destinazione d'uso del locale al piano terra da negozio ad osteria con cucina, presentata il 10/04/2002 con il n. 2166 di protocollo, rilasciata il 01/07/2002

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE N. 8 AL PRGC (approvato con delibera C.C. n. 6 del 12.04.2018-confermata esecutività con delibera Giunta Regionale 1341 del 19.07.2018 in vigore con pubblicazione sul BUR n 32 del 08.08.2018), l'immobile ricade in zona Edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

in relazione alle pratiche visionate si può affermare che il bene risulta edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e non sono state reperite le pratiche di originaria costruzione in quanto ovviamente l'immobile è molto datato ed infatti insiste nel Piano Regolatore Comunale in zona di conservazione tipologica. A tale proposito la pratica autorizzativa n° 3/75 prevedeva l'apertura della porta sul prospetto interno (che nello stato di fatto è presente) **ma gli uffici tecnici comunali avevano rilevato che tale opera non poteva essere eseguita (pertanto nell'eventualità che non sia possibile lasciarla aperta la stessa dovrà essere chiusa).** Altresì dalla autorizzazione edilizia n° 13/2002 si evidenzia che l'atto autorizzativo è stato rilasciato con la prescrizione che si doveva mettere a disposizione del personale un locale ad uso spogliatoio e uno ad uso deposito degli alimenti, cosa che non appare dalle planimetrie architettoniche di Autosizzazione.

**Per quanto sopra considerato che oggetto di vendita è unicamente l'immobile e non la licenza, l'eventuale mancanza di elementi che possano influire sull'attività merceologica attualmente prestata non viene considerata (non è compito dello scrivente consulente la valutazione dell'azienda che nella procedura in essere non è oggetto di vendita forzata).**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARANO LAGUNARE VIA SINODO 10

## UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**unità immobiliare a destinazione commerciale** a MARANO LAGUNARE Via Sinodo 10, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare con destinazione commerciale ed attualmente ad uso bar/ristorazione posta nel centro storico della città di appartenenza e prospettante sulla pubblica via e facente parte integrante di fabbricato composto da più proprietà realizzato in epoca remota (e per questo considerato dal PRGC con valenza storica) con struttura portante in muratura, fondazioni miste e solai in legno. La copertura del fabbricato con distribuzione planimetrica su tre piani fuori terra è a padiglione con struttura in legno e manto in coppi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 443 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 1.222,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SINODO n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 05/06/2002 Pratica n. 149820 in atti dal 05/06/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZION (n. 3191.1/2002)

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord sullo stesso foglio di mappa 5 per tre lati con distacchi su strade pubbliche e con sub 3 di altrui proprietà



particolare vista prospettica piano terra



particolare vista prospettica piano terra



particolare vista prospettica pianto terra

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare stradale



particolare mappa catastale tratta da formaps

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★★★

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

ottimo ★★★★★★★★  
 buono ★★★★★★★★  
 buono ★★★★★★★★  
 buono ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attività ricettiva autonoma sita al piano terra con distribuzione planimetrica su unico piano fuori terra con ingresso pedonale direttamente dalla Via Sinodo e dalla laterale Piazza Patriarchi. L'impianto distributivo si divide in tre aree planimetricamente identificate che sono: osteria, servizi e cucina. La principale e più ampia è la zona ricettiva (osteria), l'area servizi è posta tra l'osteria e cucina e la zona cucina collocata in posizione opposta agli spazi ricettivi aperti al pubblico (osteria). Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti in legno con scuri in compensato marino laccati di colore verde. Le pareti interne dell'osteria sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti presentano finiture differenti: graniglia di marmo nell'osteria e cucina, piastrelle in ceramica nei servizi. Le pareti di cucina e servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica. Presenza di riscaldamento autonomo. La caratteristica tipologica del bene unita al posizionamento degli edifici presenti nelle vicinanze, garantisce ottima libertà di affaccio sui due lati principali (Via Sinodo e Piazza Patriarchi).

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a due ante realizzati in legno  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in tegole curve  
*pareti esterne:* costruite in intonaco per esterni, il rivestimento è realizzato in pittura  
*pavimentazione interna:* realizzata in granigliato e piastrelle di ceramica  
*protezioni infissi esterni:* oscuri a due ante realizzati in ligneo

nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di bassa tensione conformità: non definibile per assenza delle certificazioni di conformità  
*termico:* caldaia autonoma con alimentazione in gas metano i diffusori sono in tipo fan col conformità: non rilevabile per assenza delle conformità se non per quanto riportato nella richiesta di agibilità

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

#### Delle Strutture:

*copertura:* padiglione costruita in ligneo  
*solai:* legno  
*strutture verticali:* costruite in muratura

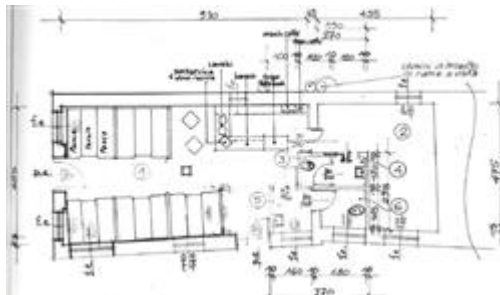
nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

#### 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  |
|---------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| negozio/attività commerciale PT | 85,00        | x | 100 %  | = | 85,00        |
| <b>Totale:</b>                  | <b>85,00</b> |   |        |   | <b>85,00</b> |



pianta piano terra

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **133.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla

definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI dicembre 2024 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Marano Lagunare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari di analoga tipologia

#### 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  | unità immobiliare        |             |                 |                     |                     |
|    | a                        | 85,00       | 0,00            | 133.000,00          | 133.000,00          |
|    | destinazione commerciale |             |                 |                     |                     |
|    |                          |             |                 | <b>133.000,00 €</b> | <b>133.000,00 €</b> |

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 13.300,00**

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: **€. 119.700,00**

#### 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: **€. 29.925,00**

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: **€. -225,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 90.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/11/2025

il tecnico incaricato  
per.ind.ed. Carlo M. Sala

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