



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2026

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

per.ind.edile Carlo M. Sala

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2025

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

A **capannone industriale** a TAVAGNACCO Via IV Novembre 59, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **2.626,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio di tipo industriale - artigianale eretto a confine con altra unità immobiliare e posto su di un unico livello oltre a scoperto di pertinenza prevalentemente destinato a parcheggi, viabilità interna e spazi di manovra. Il complesso è ubicato nel Comune di Tavagnacco, nella zona commerciale, artigianale e industriale che si sviluppa ai lati della Strada Provinciale 4 nella frazione di Feletto Umberto e più precisamente in Via IV novembre n. 59.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla pubblica via, rispetto alla quale il bene si trova ad una quota inferiore, superabile con rampa carraia. Il piazzale è pavimentato con asfalto ed il compendio è interamente recintato.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 240 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 7.310,00 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/06/2024 Pratica n. UD0073474 in atti dal 14/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2639128.13/06/2024 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 73474.1/2024)

Coerenze: desunte dalla mappa catastale in senso orario partendo dal punto cardinale nord sullo stesso foglio 31 ppcc. 274, 137, strada (Via Galilei), ppcc. 278, 578, altro foglio di mappa, ppcc. 400, 138.

Rispondente al Catasto terreni Fg. 31 Particella 240 E.U. di mq. 5.840.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.626,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 786.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 590.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso il sopralluogo in data del 05/12/2025, alla presenza del Custode Giudiziario che ha consentito l'ingresso allo stabile in quanto il soggetto esecutato si era reso indisponibile, si è rilevato che il capannone risulta libero e l'attività un tempo esercitata non più in essere. All'interno sono presenti alcuni residui di lavorazioni edili eseguite presumibilmente sulla copertura, parti di mobilio e cartellonistica. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTI ALLA DATA DEL 27.03.2026

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami ad eccezione a quanto di seguito riportato, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C.

Considerata la natura dei beni, nulla vi è da esprimere in ordine all'eventuale diritto di abitazione.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/01/2025 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLZANO (BZ) ai nn. 21/2025 di repertorio, iscritta il 21/01/2025 a Udine ai nn. R. G. 1607/ R. P. 238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 86.226,83

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento del 06/08/2025 a firma di UNEP DEL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2935/2025 di repertorio, trascritto il 19/09/2025 a Udine ai nn. R.G. 24930/R.P. 18824, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

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:	
<u>non siamo in ambito condominiale</u>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2023), con atto stipulato il 13/06/2023 a firma di notaio [REDACTED] di Venezia-Mestre (VE) ai nn. 87712/32867 di repertorio, trascritto il 11/07/2023 a Udine ai nn. R.G. 17615/R.P. 13735

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1997 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 28/04/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 127773 di repertorio, trascritto il 30/04/1997 a Udine ai nn. R.G. 8318/R.P. 6333

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in esecuzione di riscatto al termine della locazione finanziaria (dal 14/12/2007 fino al 22/02/2022), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di notaio [REDACTED] di Torino (TO) ai nn. 182899 di repertorio, trascritto il 28/12/2007 a Udine ai nn. R.G. 42569/R.P. 27182

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2022 fino al 13/06/2023), con atto stipulato il 22/02/2022 a firma di notaio [REDACTED] di Torino (TO) ai nn. 81686 di repertorio, trascritto il 03/03/2022 a Udine ai nn. R.G. 5573/R.P. 4199

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica e gestione del territorio del Comune di Tavagnacco si evince che il compendio immobiliare è stato oggetto delle pratiche edilizie di seguito elencate:

**SI SPECIFICA CHE E' STATA DEPOSITATA
UNA SCIA IN SANATORIA ATTA A
SANARE ALCUNE INCONGRUENZE**

**PLANIMETRICHE AVVENUTE
NELL'EVOLUZIONE DEI VARI
AMPLIAMENTI SUCCEDUTI NEL TEMPO.
TALE PRATICA NON E' STATA ANCORA
DEFINITA IN QUANTO NON SONO STATI
PAGATI GLI ONERI RICHESTI
DALL'UFFICIO**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 5590/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio con annessi uffici e servizi, rilasciata il 07/10/1966 con il n. 5590/66 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. 3388**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone industriale in ampliamento del precedente, rilasciata il 07/01/1967 con il n. 3388/67 di protocollo

Concessione edilizia **N. 158/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzo di un locale da adibire a deposito lubrificanti, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 8817 di protocollo.

Il locale oli lubrificanti fu collaudato staticamente il 28/01/1982 e fu depositata pratica al Genio Civile di Udine al N. 4937/81 del 02/02/1982.

Autorizzazione edilizia **N. 10447/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intonacatura dell'edificio e sostituzione grondaia, rilasciata il 09/03/1986 con il n. 10447/86 di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 5212/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione del tamponamento in lastre ondulate nella parte superiore del fabbricato con vetro , aggiunta n. 3 aperture, installazione fascione monopanel e sostituzione portoni, rilasciata il 19/12/1986 con il n. 5212/86 di protocollo.

Vi è dichiarazione di inizio lavori 18/08/1986 ed ultimazione dei lavori il 20/02/1989 (Comunicazione prot. 11553/89 del 03/05/1989).

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 **N. 1654/88 (sanatoria)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di campata realizzata all'epoca del nulla osta n. 5590/66, e dichiarata esistente nel nulla osta 3388/67, rilasciata il 15/11/1988 con il n. 3990/86 di protocollo.

Allegato il collaudo statico dell'ing. [REDACTED] di data 31/12/1985 e rilasciata l'agibilità con decorrenza 1967. Dopo il rilascio della concessione in sanatoria viene rilasciata anche l'agibilità con decorrenza 1967 per la porzione autorizzata (ampliamento).

Concessione edilizia in sanatoria **N. 26/95 (sanatoria)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria del soppalco, degli uffici, modifica alle forometrie ed agli impianti per adeguamento alle normative, rilasciata il 28/02/1995 con il n. 4276/95 di protocollo.

Con prot. 4276/95 prat. 26 (1E) del 26/02/1996, alla ditta [REDACTED] fu comunicato di perfezionare il provvedimento sanzionatorio con alcune integrazioni di carattere documentale.

Concessione edilizia N. **16315/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di opere interne, traslazione ct, cambio prospetto per realizzo nuovi serramenti apribili, rilasciata il 04/11/1997 con il n. 16315/97 di protocollo.

Fu rilasciato parere preventivo dai VVF, ma la prescrizione tecnica speciale prevista dall'autorizzazione fu disattesa, tant'è che ad oggi il fabbricato è privo del certificato di prevenzione incendi. Vi sono: - C.E. in variante per esecuzione di muro parafiamma che in realtà non risulta mai realizzato; - C.E. di completamento e variante n. 5843 del 15/07/2002, viene indicata la realizzazione di aree verdi mai realizzate, la modifica di lucernai e la realizzazione di un muretto parafiamma in copertura.

Autorizzazione Paesaggistica ordinaria postuma N. **Decreto 33486/GRFVG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione per un capannone costruito interamente prima degli anni '80 ad eccezione di un locale in ampliamento destinato a centrale termica, rilasciata il 11/07/2024 con il n. 60503/2024/GRFVG di protocollo.

L'autorizzazione ha efficacia di 5 anni.

Decreto di accertamento della compatibilità paesaggistica N. **Decreto n. 48656/GRFVG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati, consistenti nell' inserimento nelle facciate di , rilasciata il 11/10/2024 con il n. 60545/2024/GRFVG di protocollo.

La sanzione di € 516,46 risulta pagata in data 18/10/2024

Parere favorevole Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per il Friuli Venezia Giulia N. **34.43.04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati, consistenti nell' inserimento nelle facciate di , rilasciata il 01/07/2024 con il n. 13590 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona H3 Zona omogenea degli insediamenti commerciali singoli esistenti il mappale altresì è interessato da fascia di rispetto stradale e legge Galasso. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 39 - zona H3 art. 4 con rischio idraulico - R2 (medio) e art. 14 Pericolosità Idraulica - P1 (moderata)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva che lo stabile è privo del Certificato Prevenzione Incendi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la definizione della CILA in sanatoria ad esclusione di cassa ed IVA e sanzioni dovute: €15.000,00

Si segnala che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella SCIA di sanatoria ai sensi dell'art. 17-50 della L.R. 19/09.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corretta rappresentazione della planimetria in atti del catasto fabbricati, ove è ancora rappresentata la zona uffici che in realtà è stata demolita e conseguente non corretta rappresentazione del contorno nella mappa terreni. (normativa di riferimento: 78/2010 e sue modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova identificazione planimetrica previa rettifica dell'inserimento in mappa del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione della pratica 3 SPC per rettifica inserimento in mappa del fabbricato: €.1.200,00
- Redazione della pratica DOCFA per la variazione della planimetria: €.1.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVAGNACCO VIA IV NOVEMBRE 59, FRAZIONE FELETTU UMBERTO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a TAVAGNACCO Via IV Novembre 59, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **2.626,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio di tipo industriale - artigianale eretto a confine con altra unità immobiliare e posto su di un unico livello oltre a scoperto di pertinenza prevalentemente destinato a parcheggi, viabilità interna e spazi di manovra. Il complesso è ubicato nel Comune di Tavagnacco, nella zona commerciale, artigianale e industriale che si sviluppa ai lati della Strada Provinciale 4 nella frazione di Feletto Umberto e più precisamente in Via IV novembre n. 59.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla pubblica via, rispetto alla quale il bene si trova ad una quota inferiore, superabile con rampa carraia. Il piazzale è pavimentato con asfalto ed il compendio è interamente recintato.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 240 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 7.310,00 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/06/2024 Pratica n. UD0073474 in atti dal 14/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.2639128.13/06/2024 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 73474.1/2024)
Coerenze: desunte dalla mappa catastale in senso orario partendo dal punto cardinale nord sullo stesso foglio 31 ppcc. 274, 137, strada (Via Galilei), ppcc. 278, 578, altro foglio di mappa, ppcc. 400, 138.

Rispondente al Catasto terreni Fg. 31 Particella 240 E.U. di mq. 5.840.



Prospetto Sud con accesso carraio



Prospetto Sud



Prospetto Est



Prospetto Ovest



Particolare zona "uffici" demolita

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine a circa 5 km, Tavagnacco a circa 4 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



inserimento corografico



inserimento corografico di dettaglio



inserimento corografico tridimensionale



inserimento corografico tridimensionale



estratto di mappa



stradario

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri
autostrada distante 3 km.
tangenziale distante 2,5 km.

eccellente ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio produttivo, edificato originariamente alla fine degli anni sessanta e oggetto poi di successivi ampliamenti e vari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, evidenzia n. 4 campate con struttura portante costituita da plinti di fondazione con pilastri e travi in cemento armato prefabbricato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati. La copertura è caratterizzata da grandi travi curve (per due campate del tipo ad Y e per due campate semplicemente ricurve) anch'esse in cemento armato precompresso con ampie vetrate a shed o posizionate sui timpani che garantiscono un'ottima illuminazione naturale. I serramenti esterni sono prevalentemente in alluminio, i portoni a chiusura degli accessi carrai sono del tipo scorrevole; alcuni fori sono chiusi con formelle in vetrocemento.

Gli interni evidenziano limitate suddivisioni: dalla lettura della planimetria catastale si evince che vi sono un'ampia officina che prospetta il piazzale di accesso, una zona carrozzeria, una zona indicata come "artigianale" ed un'area gommista, oltre ad un piccolo locale mensa con servizi ed il deposito oli accessibili solo dall'esterno. Si evidenzia che l'area identificata catastalmente con il numero 1 (uffici) e quella indicata con il numero 8 (centrale termica) oltre ad ulteriori porzioni erette in assenza di titolo (ingresso e bagni adiacenti al deposito oli, soppalco interno e ulteriori partiture) e sono stati demoliti al fine di rendere lo stato dei luoghi conforme a quanto approvato; i fori finestra e porta che in passato collegavano tali porzioni con gli interni del capannone sono stati provvisoriamente tamponati con pannelli lignei.

Le finiture sono minime e possono riassumersi in pavimentazioni in liscio di cemento, intonaco tinteggiato o piastrelle per i rivestimenti verticali di porzioni di pareti, serramenti in alluminio; le dotazioni impiantistiche comprendono impianto idrico, di riscaldamento con aerotermini ed elettrico a vista.

Nel complesso il compendio immobiliare si trova in stato di abbandono: il rivestimento pavimentale del piazzale esterno è diffusamente invaso da erbe infestanti, gli interni evidenziano infiltrazioni dalla copertura recenti e passate, vi sono alcuni sacchi di materiale non identificato oltre ad un piccolo bancale di lastre di copertura ed inoltre gli impianti non appaiono conformi agli standard attuali.



Zona officina



Zona bagni



Zona carrozzeria



Zona officina/gommista



Mensa



Deposito oli

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*

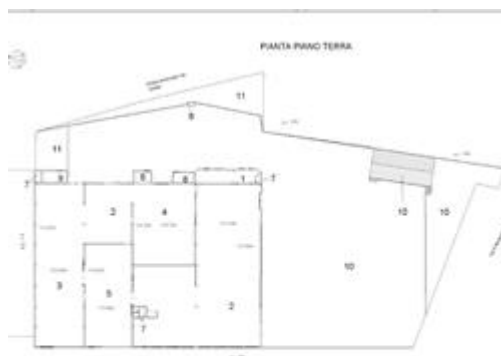
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone principale	2.215,00	x	100 %	=	2.215,00
Mensa con servizi	25,00	x	100 %	=	25,00
Deposito olii esausti	14,00	x	100 %	=	14,00
Centrale Termica e vano tecnico	15,00	x	100 %	=	15,00
Piazzali e verde	3.570,00	x	10 %	=	357,00
Totale:	5.839,00				2.626,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale

- LEGENDA**
- 1 UFFICIO
 - 2 OFFICINA
 - 3 ARTIGIANALE
 - 4 GOMMISTA
 - 5 CARROZZERIA
 - 6 DEPOSITO OLI ESAUSTI
 - 7 BAGNI, ANTI BAGNO, WC
 - 8 CT E VANI TECNICI
 - 9 MENSA
 - 10 PIAZZALI ASFALTATI E RAMPE ACCESSO
 - 11 AREE VERDI ESCLUSIVE

Stralcio planimetria catastale - legenda

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in questione, in presenza di immobili a destinazione speciale e collocati in un segmento di mercato limitato, è stato adottato quale procedimento estimativo, il costo di ricostruzione deprezzato c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards) è un criterio di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Detto procedimento è denominato anche "metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato" (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6). Sostanzialmente il COAST APPROACH si concretizza nella stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme

di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima. I costi di costruzione sono stati desunti dal programma CRESME. La valutazione dei terreni si desume da quanto espresso nei valori delle aree edificabili espresse dalle amministrazioni comunali per il calcolo ILIA.

La scheda del calcolo effettuato è allegata al presente rapporto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **804.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 804.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 804.000,00

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 Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco, 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

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	capannone industriale	2.626,00	0,00	804.000,00	804.000,00
				804.000,00 €	804.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene immobile si ritiene non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**17.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**786.500,00**

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: €.**196.625,00**

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: €.**-125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**590.000,00**

data 02/04/2026

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