TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

198/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Vuerich

CF:VRCLCU71P30L483Y
con studio in UDINE (UD) VIA TRICESIMO, 103/A
telefono: 0432509738
fax: 0432509738
email: studiotecnicovuerich@vuerichlcpd.191.it
PEC: luca.vuerich@geopec.it

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, adibita a negozio al piano terra, con annesso locale deposito al piano interrato, facente parte del complesso condominiale denominato "Il Centro del Borgo", sito in Martignacco (UD), via San Daniele n. 49. Tale complesso condominiale è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato comunale, ma in posizione favorevole sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni presenti nel tessuto urbano circostante. Nelle immediate vicinanze, o comunque a distanza contenuta, risultano infatti presenti attività e servizi quali bar, istituti bancari, ufficio postale, esercizi commerciali, servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo. Tale contesto conferisce all'ubicazione una buona appetibilità commerciale e una discreta funzionalità rispetto alla destinazione d'uso dell'unità.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, foglio 6 mappale 898 sub. 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 78 mq, rendita €. 1.675,80;

catasto fabbricati, foglio 6 mappale 898 sub. 41, categoria C/2, classe 1, consistenza 68 mq, rendita €. 119,40.

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa Catasto Terreni:

Map. 898: Nord mapp. 275-617, Est mapp. 275-450, Sud mapp. 854-856, Ovest mapp. 617-852-854, salvo se altri.

2. SCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie Commerciale Vendibile (SCV):	**120,37 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 108.500,82**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 81.375,61**
Data di conclusione della relazione:	**05/05/2026**

Covega S.r.l. - www.tribunaleudine.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, il compendio immobiliare non risulta occupato da soggetti terzi e versa in stato di disuso, risultando sottoposto alla custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie COVEG S.r.l.

Si allega inoltre al presente elaborato peritale, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, copia dell'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Territoriale di Udine, d.d. 29/10/2025, acquisita in riscontro ad apposita istanza avanzata dallo scrivente. Da tale attestazione si evince che, alla data del rilascio, non risultano contratti in corso registrati riferibili agli immobili oggetto di stima (cfr. DOC. 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti sino alla data del 05/05/2026

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto della presente valutazione, se si escludono:

- le prescrizioni tutte dettate dalle N.T.d'A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale

Attesa la natura societaria della parte esecutata, non risulta pertinente l'istituto del fondo patrimoniale, riferibile ai presupposti soggettivi di cui all'art. 167 c.c.

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, iscritta in data 09/04/2010 ai nn. 9254/1779 RGP in forza della concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata in data 06/04/2010 rep. 198399 racc. 46033 a cura del notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e contro la ditta *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e la ditta *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , entrambi in qualità di terzi datori d'ipoteca per la quota di 1/1 e contro la ditta *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , in qualità di debitore non datore.

Importo ipoteca: € 340.000,00

Importo capitale: € 170.000,00

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Durata: 5 anni

Tasso d'interesse annuo: 3,20%

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1, Comune di Latisana (UD), catasto fabbricati, fg. 8 map. 75;

Unità negoziale n. 2, Comune di Martignacco (UD), catasto fabbricati, fg. 6 map. 898 subb. 6-41.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta in data 30/01/2019 ai nn. 2668/303 RGP in forza di ipoteca conc. amministrativa/riscossione d.d. 30/01/2019 rep. 2187 racc. 11519, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e contro la ditta *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Capitale: €. 99.702,37

Totale: €. 199.404,74

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1, Comune di Martignacco (UD), catasto fabbricati, fg. 6 map. 898 subb. 6-41.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta in data 07/09/2023 ai nn. 22397/2795 RGP in forza di ipoteca conc. amministrativa/riscossione d.d. 07/09/2023 rep. 3177 racc. 11523, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e contro la ditta *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Capitale: €. 63.030,89

Totale: €. 126.061,78

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1, Comune di Martignacco (UD), catasto fabbricati, fg. 6 map. 898 subb. 6-41.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

atto di pignoramento, trascritto in data 22/09/2025 ai nn. 25092/18954 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 12/09/2025 rep. 3390/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e contro la ditta *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1, Comune di Martignacco (UD), catasto fabbricati, fg. 6 map. 898 subb. 6 e 41.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 11.261,75**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali insolute dovranno essere poste a carico dell'aggiudicatario nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento all'art. 63, comma 4, delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

Tale disposizione, come sostituita dall'art. 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, prevede che chi

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

subentra nei diritti di un condomino sia obbligato solidalmente con quest'ultimo al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Alla data della presente relazione, per la quantificazione degli eventuali oneri condominiali maturati e/o insoluti, si rinvia alla documentazione rilasciata dall'Amministratore condominiale e allegata al presente elaborato peritale (cfr. DOC. 6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Dal 26/02/2009 ad oggi la proprietà risulta così intestata:

*** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria in forza di atto di compravendita d.d. 26/02/2009 rep. 65834 racc. 20812 redatto a cura del notaio Guido SPANÒ di Latisana (UD) e trascritto a Udine in data 04/03/2009 ai nn. 5997/4128 RGP, per mezzo del quale acquistava dalla ditta *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/04/2006 al 26/02/2009 la proprietà risulta così intestata:

*** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria in forza di atto di compravendita d.d. 12/04/2006 rep. 61499 racc. 17699 redatto a cura del notaio Guido SPANÒ di Latisana (UD) e trascritto a Udine in data 21/04/2006 ai nn. 12747/8108 RGP, per mezzo del qualeacquistava dalla ditta *** DATO OSCURATO *** .

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 12/04/2006 la proprietà risulta così intestata:

*** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

Audit documentale: attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Con certificato di commerciabilità rilasciato, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40-41 Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., in data 03/11/2025 prot. 15144/P, il pubblico ufficio preposto del comune di Martignacco (UD) ha attestato quanto segue:

"[...]

1. che dalle informazioni in possesso di questo Ufficio e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, gli immobili ora censiti catastalmente al foglio 6 map. 898 sub. 6-41 sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

Covego S.r.l. - www.ivguidine.it

- *Concessione edilizia n.241/2005 – prot.12219 del 16.06.2006;*
- *Variante n.1 alla Concessione edilizia n. 241/2005 – prot. 20851 del 16.10.2006;*
- *Variante n.2 alla Concessione edilizia n. 241/2005 – prot23417 del 26.11.2007;*
- *Segnalazione Certificata inizio Attività n. 041/2013 – prot.15103 del 26.07.2013;*
- *Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera Asseverata (CILA) L018/2019-prot. 11239 del 12.03.2019;*
- *Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera Asseverata (CILA) L009/2020–prot.2316 del 11.02.2020;*

2. che per gli immobili descritti in premessa non sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica;

3. che dalle informazioni in possesso di questo Ufficio e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, non risultano a favore di questo Comune vincoli, convenzionati urbanistici gravanti sui beni identificati dal presente certificato."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Martignacco (UD) in data 03/11/2025 di prot. 15145/P.

(cfr. DOC. 4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

Due diligence immobiliare: attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

La presente verifica è riferita esclusivamente alle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente procedimento esecutivo, con espressa esclusione delle parti comuni del compendio immobiliare.

In sede di sopralluogo, mediante mera ispezione visiva e rilievi metrici eseguiti a campione con cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica DISTO™ D810 touch, previa disamina degli elaborati progettuali e della documentazione ad essi allegata, trasmessi dal competente Ufficio comunale a corredo della certificazione di commerciabilità rilasciata in data 03/11/2025, prot. 15144/P, verosimilmente, si rileva quanto segue.

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 241/2005 e successive varianti, nonché alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 041/2013, risulta presentata richiesta di rilascio del certificato di agibilità. Tuttavia, in entrambi i casi, il relativo certificato non risulta essere stato rilasciato, per carenze documentali (cfr. DOC. 11).

Con riferimento alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA L018/2019, è stata rilevata l'inversione del senso di apertura della porta tagliafuoco rispetto a quanto rappresentato nella Tavola U – Progetto piante piano interrato, terra e primo (cfr. DOC. 12).

Con riferimento alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA L009/2020, dalla documentazione esaminata e dal sopralluogo eseguito non emergono particolari criticità da segnalare

Covego S.r.l. - www.ivguidime.it

(cfr. DOC. 13).

CONCLUSIONI

Per le difformità sopra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, è parere dello scrivente, possa trovare applicazione la// L.R. 19/2009 e s.m.i., il cui Capo VI (da artt. 41 a 56 bis), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate, ove applicabili, infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998); loro successive modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al pubblico ufficio preposto del comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si rammenta, inoltre, che: a) con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009); b) sia comunque opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, valutare la presentazione di debita istanza ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto NON a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme ut supra richiamate (vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente "Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio" redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008). Alla luce di quanto sopra, lo scrivente NON è in grado, allo stato, di quantificare con esattezza i costi connessi all'eventuale procedura di regolarizzazione edilizia, i quali saranno determinati con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione di specifica istanza debitamente istruita (oneri professionali esclusi). Nelle valutazioni estimative si è tenuto conto, in via prudenziale, delle circostanze sopra descritte, applicando un deprezzamento forfettario proporzionato alle difformità rilevate. Per il dettaglio dei coefficienti e delle incidenze applicate, si rinvia alla parte analitica e alla sintesi valutativa (Reconciliation) allegata al presente elaborato.

(cfr. DOC. 2)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i.

Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica modello DISTO™ D810 touch, sono state rilevate le seguenti difformità:

Courage S.r.l. - www.verbaleonline.it

SUB. 6

- presenza di due modesti tramezzi in cartongesso, verosimilmente finalizzati alla formazione di un piccolo disimpegno in corrispondenza dell'ingresso secondario;

- presenza di contropareti in cartongesso poste in aderenza alla facciata principale, lato Sud, nonché lungo la parete Ovest, presumibilmente realizzate per esigenze espositive e/o di allestimento interno.

SUB. 41

- presenza di parete realizzata in forza della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA L018/2019, finalizzata alla compartimentazione antincendio REI 60, non rappresentata nella planimetria catastale presente agli atti.

Le difformità riscontrate, di sola natura catastale, risultano regolarizzabili mediante la presentazione di apposita pratica di aggiornamento catastale (denuncia di variazione con procedura DOCFA), in conformità alle vigenti disposizioni normative.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Martignacco (UD) in data 03/11/2025 di prot. 15145/P.

(cfr. DOC. 4)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli impianti tutti, anche presso i pubblici uffici preposti, da parte di tecnici abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

Note

Con riferimento alla documentazione antincendio, si richiama la comunicazione trasmessa dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Udine – Ufficio Prevenzione Incendi, a mezzo pec d.d. 07/11/2025, dalla quale si evince che, a seguito delle verifiche effettuate presso il medesimo Ufficio, non è stata rinvenuta alcuna pratica riferibile al compendio in esame (cfr. DOC. 7).

BENI IN MARTIGNACCO VIA SAN DANIELE 49

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, adibita a negozio al piano terra, con annesso locale deposito al piano interrato, facente parte del complesso condominiale denominato "Il Centro del Borgo", sito in Martignacco (UD), via San Daniele n. 49. Tale complesso condominiale è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato

Corte S.r.l. - www.ivgudine.it

comunale, ma in posizione favorevole sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni presenti nel tessuto urbano circostante. Nelle immediate vicinanze, o comunque a distanza contenuta, risultano infatti presenti attività e servizi quali bar, istituti bancari, ufficio postale, esercizi commerciali, servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo. Tale contesto conferisce all'ubicazione una buona appetibilità commerciale e una discreta funzionalità rispetto alla destinazione d'uso dell'unità.

Identificazione catastale:

catasto fabbricati, foglio 6 mappale 898 sub. 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 78 mq, rendita €. 1.675,80;

catasto fabbricati, foglio 6 mappale 898 sub. 41, categoria C/2, classe 1, consistenza 68 mq, rendita €. 119,40.

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa Catasto Terreni:

Map. 898: Nord mapp. 275-617, Est mapp. 275-450, Sud mapp. 854-856, Ovest mapp. 617-852-854, salvo se altri.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Coveg... www.ivgudine.it

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono costituite da un locale commerciale al piano terra e da un deposito al piano interrato. Il locale al piano terra è composto da un ampio vano principale ad uso negozio/esposizione, con accesso diretto dall'esterno mediante fronte vetrato e ulteriore accesso secondario sul lato opposto. La distribuzione interna è prevalentemente libera, con i servizi igienici composti da antibagno e w.c. posti nell'angolo Nord-Est dell'unità. In prossimità dell'accesso secondario sono presenti due modesti tramezzi in cartongesso che delimitano un piccolo disimpegno; lungo alcune pareti perimetrali sono inoltre presenti contropareti e pannellature in cartongesso, verosimilmente riconducibili a esigenze di allestimento espositivo. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Il locale al piano interrato è costituito da un unico vano ad uso deposito, di forma irregolare, privo di suddivisioni interne stabili e accessibile dalla zona interrata del fabbricato. Presenta finiture essenziali, con pavimentazione in calcestruzzo, pareti grezze o semigrezze e impianti a vista. In sede di sopralluogo risultava occupato da materiali vari e presentava localizzate tracce di umidità e bagnature in corrispondenza della pavimentazione e della fascia basale di una parete perimetrale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimento estimativo Market Comparison Approach + Sistema di Stima (MCA+SdS).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: **€. 135.626,02**

Covego S.r.l. - www.immobiliare.it

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -20% del valore di mercato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate	. -27.125,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.500,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.500,82**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz'altro intendersi il *valore di mercato*. Quest'ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significatamene analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obbiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti, altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti,

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

che, se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come *"valore di mercato"* del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce Il valore di *"vendita forzata"* analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato *marketing*. Infatti, secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti:

- il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un *marketing* appropriato;

- per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

- il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute;

- il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato;

- il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2.

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obbiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il criterio estimativo MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Stadards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* ed il *Sistema di Stima* sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Calcolo di Affidabilità dei comparabili: la necessità di valutare il grado di affidabilità è legata all'eventuale presenza di prezzi di mercato anomali degli immobili di confronto. L'anomalia non sussiste una volta assolte le seguenti ipotesi: a) i prezzi sono stati rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; b) i prezzi sono recenti e obbediscono alla definizione del valore di mercato; c) i prezzi sono stati rilevati con modalità uniformi e da fonti comuni ed equiparabili. La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione è determinata in rapporto alla divergenza percentuale assoluta tra i prezzi €/mq commerciale dei comparabili, con lo scopo di individuare i prezzi €/mq commerciali discordanti ed escluderli dal procedimento di stima.

Calcolo Similarità dei comparabili: Nel settore immobiliare, le osservazioni sono costituite da dati quantitativi e semi-quantitativi, per i quali è dunque possibile misurare il grado di similarità attraverso misure di distanza simmetriche. La misura in grado d'individuare la similarità dei singoli immobili facenti parte del campione estimativo pone, pertanto, il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari: maggiore comparabilità significa maggiore prossimità degli ammontari delle caratteristiche immobiliari, minore comparabilità significa viceversa distanza negli ammontari. La similarità, dunque, fornisce una misura del grado di somiglianza tra i campioni scelti, restituendo un valore in percentuale usufruendo di un range massimo e minimo. La misura del "grado di similarità" degli immobili comparabili può, dunque, essere espressa in funzione al rapporto tra l'ammontare della superficie principale dell'immobile da stimare e quella dell'immobile comparabile ottenendo un valore percentuale. Ottenendo un rapporto del 100% dimostra che la superficie principale del Subject e del comparabili sono uguali, un rapporto del 60% dimostra che la superficie principale del comprabile è del 40% più piccola, mentre a sua volta, un rapporto del 140% dimostra che la superficie del comprabile e del 40% più grande rispetto al subject da stimare. Infine, è discrezione dell'esperto stimatore la scelta di un range speculare, al fine di individuare i valori percentuali da considerarsi accettabili, in base al segmento di mercato in

Covego S.r.l. - www.ivgudine.it

cui si trova ad operare.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

"L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili" (Giampiero Bambagioni "La qualità del processo e del servizio", QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750:2005

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[…]

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross Esternal Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)

Ai fini della determinazione del *"valore di mercato dell'immobile"* è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie *Commerciale Vendibile*. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportano in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della *SCV* del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

Udine

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	)		valore intero	valore diritto
A	negozio	120 3	901 39 2012	. 108.500,82	. 108.500,82
				108.500,82	**108.500,82**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il pignoramento de quo colpisce la quota intera in capo alla parte esecutata dell'asset immobiliare staggito, pertanto, potrà essere ricompreso nella vendita del presente lotto a quota intera. Gli immobili pignorati si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura e/o loro vendita separata pregiudicherebbe la funzione economica dell'asset immobiliare, arrecando allo stesso un sensibile deprezzamento. Invero si andrebbe a pregiudicare l'originale valore del cespite. Tale giudizio, inoltre, tiene in debita considerazione dell'aspetto economico-funzionale (consistenza-valore).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. -27.125,20**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.500,82**

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: **€. 27.125,20**

Oneri notarili al netto dell'iva e della C.N.A.P.: **€. 1.000,00**

Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.3 , 1**

Arrotondamento: **€. -3 1**

Valore di vendita giudiziaria arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.000,00**

Covego S.r.l. - www.ivguidine.it

data 05/05/2026

L'Ausiliare Giudiziario
Geom. Luca Vuerich

Allegati:
DOC. 1) documentazione fotografica;
DOC. 2) procedimento estimativo MCA+SdS;
DOC. 3) documentazione catastale;
DOC. 4) CDU e commerciabilità;
DOC. 5) verifica canone di locazione;
DOC. 6) spese condominiali;
DOC. 7) attestazione prevenzione incendi;
DOC. 8) certificati comune di Latisana;
DOC. 9) valore normale;
DOC. 10) copia atti di provenienza e trascrizioni;
DOC. 11) richiesta integrazioni per agibilità;
DOC. 12) copia CILA L018/2019;
DOC. 13) copia CILA L009/2020;
DOC. 14) verifica contenzioso civile.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it