

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 1
	TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORDATARIE	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI GRUPPO	
	18/2025 e 19/2025	
	*	
	GIUDICE DELEGATO: Dott. PASQUALE LICCARDO	
	CURATORI: Dott. PASQUALE ASTERITI	
	Dott. PIETRO STEFANETTI	LOTTO 1
	STIMATRICE. Arch. PATRIZIA BERGONZONI	

	La scrivente arch. Patrizia Bergonzoni è stata incaricata dai curatori dott.	
	Pasquale ASTERITI e dott. Pietro STEFANETTI di eseguire una stima	
	referita ai beni immobili facenti parte del compendio immobiliare della	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	<i>liquidazione giudiziale</i> di gruppo in epigrafe.	
	Premesso che le società -/-, sono proprietarie di alcune unità immobiliari site	
	in comune di Castelnuovo Belbo, Udine -/- e Casaletto Vaprio -/- ; la	
	scrivente al fine della stima di detti beni immobili, in ottemperanza	
	all’incarico ricevuto ha provveduto ad ispezionarli a mezzo di sopralluoghi	
	(di seguito meglio descritti) ed a dividerli per lotti con relazioni di stima	
	separate, oltre a ricerche presso le PP.AA. preposte e presso gli archivi	
	catastali ecc. , il tutto al fine di adempiere al mandato ricevuto ed ai quesiti	
	posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, atte ad	
	individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla	
	procedura di cui si tratta.	
	Incarico che l’esperto dichiarava di accettare nell’aprile 2025.	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	2 di 31
	*	
	BENI DI PROPRIETÀ “-/-.”	
	LOTTO 1:	
	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano a uso	
	commerciale posto in Comune di Udine (UD) , Viale Ungheria n.119,	
	costituita da un negozio con ampie vetrine posto al piano terra e uno	
	scantinato al piano interrato, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del	
	predetto Comune come segue:	
	Foglio 41	
	Particella 246, Sub.1 , Viale Ungheria n.121, piano S1-T, Cl.6, mq.130,	
	superficie catastale totale mq 155, rendita euro 2.77 2,86;	
	LOTTO 2:	
	Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato storico da cielo a terra	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	posto nel Comune di Castelnuovo Belbo ,Piazza Municipio n.2/2A, disposto	
	su tre livelli oltre ad un piano interrato e un sottotetto non abitabile, oltre ad	
	un negozio al piano terra il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto	
	Comune come segue :	
	Foglio 7 ,	
	particella 204 , Sub.7, PIAZZA MUNICIPIO n.2, piano P.SI-T-1-2, cat.A/3,	
	cl. U, vani 19, superficie catastale totale mq 531, superficie catastale totale	
	escluse aree scoperte mq.485, rendita euro 529,93 8appartamento);	
	particella 204 , Sub. 8 , PIAZZA MUNICIPIO n.2A, piano T, cat. C/I, cl.2,	
	mq.50, superficie catastale totale mq 62, rendita euro 617,17 (negozio).	
	*	
	BENI DI PROPRIETÀ “-/-“	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	3 di 31
	LOTTO 3	
	Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato urbano a uso	
	laboratorio/artigianale posto in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via	
	dell'Industria n.26 costituita da un'area a doppio volume adibita a	
	laboratorio/magazzino e una parte su due livelli adibita ad uffici (spogliatoi e	
	servizi), il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come	
	segue:	
	Foglio 4	
	Particella 317 , Sub. 508 , Via Dell'industria, piano T-I, Cat. C/3, Cl.U,	
	mq.438, superficie catastale totale mq.508, rendita euro 678,62, con;	
	particella 322 , graffata alla precedente particella.	
	*	
	LOTTO 1 (proprietà -/-	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Il primo accesso programmato per adempiere al mandato ricevuto è stato	
	eseguito il giorno 18 Luglio 2025 , dando corso agli accertamenti	
	preliminari, visionando l'immobile oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> ,	
	presente al sopralluogo il conduttore dell'immobile che ha permesso di	
	visionare l'unità immobiliare ed annessi.	
	La scrivente visti i luoghi ed il materiale tecnico recuperato presso gli enti	
	preposti e/o fornito dal Tribunale, ha esteso le operazioni peritali presso:	
	- L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine Ufficio	
	Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune	
	di Udine;	
	- Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Udine ricerca pratiche	
	edilizie;	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	4 di 31
	- Agenzie immobiliari del territorio tramite annunci su internet, ecc;	
	- Agenzia del Territorio comune di Udine (sezione valori immobiliari);	
	OMI e consultazione valori immobiliari dichiarati;	
	In merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, dalla	
	disamina dei documenti agli atti e dalla relazione notarile (certificazione	
	ventennale ipotecaria e catastale) redatta dal notaio -/- in data 17 aprile 2025,	
	la stimatrice espone quanto segue:	
	PREMESSA	
	Il bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> è stato preso in considerazione,	
	specificando:	
	• dati della sentenza di <i>liquidazione giudiziale</i>;	
	• consistenza e ubicazione immobile;	
	• identificazione catastale;	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	• corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto	
	pignorato;	
	• esistenza di parti comuni e servitù;	
	• confini;	
	• vincoli ed oneri;	
	• proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza);	
	• provenienza del bene;	
	• stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene;	
	• atti pregiudizievoli;	
	• regime fiscale;	
	• indagine edilizia;	
	• certificazione energetica;	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	5 di 31
	• situazione occupazionale;	
	• descrizione del bene;	
	• conformità impianti;	
	• consistenza superficiale;	
	• stima del bene.	
	Si precisa che con il conferimento della perizia <u>sono escluse</u> dal presente	
	incarico verifiche inerenti:	
	-il raffronto tra attuale confinamento del lotto in cui insiste il fabbricato;	
	-verifiche, in genere, inerenti le eventuali parti condominiali in cui	
	l’immobile oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> è ubicato;	
	- verifiche inerenti l’intero mappale 246 su cui l’immobile pignorato ricade;	
	- analisi afferenti alle strutture dell’immobile/o del sottosuolo su cui il bene	
	insiste, tra cui fra l’altro verifiche di composizione fiso-chimica dei terreni,	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	eventuale presenza di resti archeologici interrati ecc.;	
	- nonché ogni eventuale indagine/accertamento non richiesto.	
	Ed inoltre non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa	
	all’interno del compendio immobiliare mappale 246, in tutte le sue	
	componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro e fuori terra, la	
	presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali a	
	solo titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati) inquinamento	
	e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc, oltre a	
	quanto indicato in perizia.	
	<u>Altresì si precisa:</u>	
	-che la consistenza dell’immobile oggetto di pignoramento, è stata	
	determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	6 di 31
	grafici presenti in atti e documentati, forniti dalla Pubblica	
	Amministrazione, che a seguito di misurazioni sommarie, eseguite a	
	campione, in loco, a mezzo del sopralluogo effettuato. <i>Inoltre va fatto</i>	
	<i>emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di</i>	
	<i>determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.</i>	
	In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più	
	probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di	
	procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione,	
	(<u>metodo di raffronto</u>) che riconosce come unica realtà il prezzo di	
	compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del	
	valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi	
	ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di	
	mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	- <i>fattori macroeconomici</i> quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori	
	rilevanti nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e	
	disoccupazione ecc.;	
	- <i>fattori locali</i> tra cui si annoverano la struttura e dinamica	
	commerciale/industriale/produttiva della località, l'organizzazione	
	urbanistica;	
	- <i>fattori extraeconomici</i> con riguardo se esistente all'aspetto	
	paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano);	
	- <i>caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso</i> quali la	
	forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area	
	cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti,	
	tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture,	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	7 di 31
	lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiaria.	
	Verifica sommaria della regolarità urbanistica/edilizia/catastale del bene oggetto di pignoramento immobiliare.	
	A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione del LOTTO 1 .	
	Preliminarmente, si riscontra che il bene appreso di <i>liquidazione giudiziale</i> , è stato pignorato per la quota 1/1 di piena proprietà .	
	DATI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	
	- Sentenza di apertura di <i>liquidazione giudiziale</i> emessa in data 11 febbraio 2025 dal Tribunale di Bologna n. di rep.30/2025, Trascritta a Udine in data 14 aprile 2025 al n.9603 gen. e n.7334 part.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	<u>LOTTO 1</u>	
	Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale denominato “Ungheria 64”, ad uso negozio, posto al piano terra collegato da scala interna a locali al piano 1° scantinato, il tutto posto in Comune di Udine (UD), con accesso dal civ.119 di Viale Ungheria. Detta porzione immobiliare è composta da un locale ad uso negozio al piano terra con accessi e vetrine su due lati, della superficie lorda di circa mq.78,00 e scala di collegamento interna che conduce a vari locali del piano 1° interrato adibito a scantinato, con un piccolo wc, il tutto coprente una superficie lorda complessiva di circa mq.152,00.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	8 di 31
	Il bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> risulta intestato al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Udine (BO) alla società:	
	--/-, con sede a -/-, via -/-, codice fiscale e partita Iva n.-/- - iscritta nel	
	Registro delle Imprese di -/- al n.RA – 168116. Piena proprietà1/1	
	Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del comune sopracitato al:	
	Foglio 41 :	
	<u>-Mappale 246, Sub.1</u> Viale Ungheria 121, PT-S1°, Zona 1, Cat.C/1 Classe 6,	
	Consistenza 130 mq, Sup.Cat.mq.155, Rendita Catastale Euro 2.772,86	
	(negoziio P.T.- scantinato piano 1° interrato).	
	<i>Dati derivanti da Catasto Fabbricati</i> <u>Mappale 246, Sub.1</u>	
	-Variazione del 20/06/2016- Pratica n.UD0085678 in atti dal 20/06/2016	
	aggiornamento planimetrico n.14107.1/2016;	
	-Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	-Variazione del 14/11/2014 - Pratica n.UD0234350 in atti dal 14/11/2014	
	G.A.F. Codifica Piano incoerente (n.90018.1/2014;	
	-Variazione del 01/01/1994 - variazione del quadro tariffario;	
	-Variazione del 01/01/1992- variazione del quadro tariffario;	
	- Impianto meccanografico del 30 giugno 1987.	
	L’area di sedime e cortiliva del fabbricato è distinta al Catasto Terreni	
	del comune di UDINE al:	
	Foglio 41	
	Mapp. 246 Ente Urbano di ha 00 are 17 ca 40	
	<i>Dati derivanti da Catasto Terreni:</i>	
	- Impianto meccanografico del 20/10/1977.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati

nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento “*concordano*”.

Si precisa che nella visura per immobile il numero civico indicato nella

visura è il.121 di Viale Ungheria, in realtà il bene in oggetto è ubicato al

n.119 di Viale Ungheria, come riscontrato in fase di sopralluogo.

La planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi

visionato dalla scrivente. Nel caso di eventuale regolarizzazione sarà

necessario redigere una pratica Doc.fa. con la presentazione di nuova

planimetria da inoltrare all’Agenzia delle Entrate al fine del corretto

censimento del bene pignorato; il tutto a cura di un professionista abilitato,

per un costo presunto alla data della stima di circa Euro 800,00 oltre oneri di

legge ed euro 70,00 per diritti di segreteria, il tutto a cura e spese del futuro

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

aggiudicatario.

Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato

opportunamente stimato al fine dell’aggiornamento/correzione della sola

documentazione sopra indicata, relativa all’unità immobiliare oggetto di

stima.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

1) Il bene in oggetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, facenti parte di un condominio di cui la parte

acquirente dichiara di accettare Regolamento e tabelle millesimali, a

corpo e non a misura, con la consistenza e delimitazione che risultano

dagli elementi catastali sopra riportati.

2) Comprende i connessi diritti, accessori e pertinenze, servitù (attive e

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	10 di 31
	passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza	
	anche la quota condominiale in ragione di <i>21,70 millesimi</i> delle cose	
	comuni del fabbricato del quale il cespite in oggetto fa parte, così	
	come elencate dall'articolo 1117 c.c., dai titoli di provenienza ed in	
	particolare dell'atto per notaio -/- di Udine in data 27 giugno 2007.	
	CONFINI	
	Il bene oggetto di liquidazione giudiziale formante un unico corpo confina	
	con: muri perimetrali, Viale Ungheria, parcheggio pubblico, e parti comuni,	
	salvo altri più precisi ed aggiornati.	
	VINCOLI ED ONERI	
	Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trova l'unità	
	immobiliari oggetto di stima.	
	La scrivente in data 26 agosto 2025 ha chiesto al Condominio di Viale	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Ungheria 119/121 di relazionare in merito alle spese condominiali ordinarie	
	e straordinarie dell'unità immobiliare oggetto di stima.	
	Lo STUDIO -/-- Amministrazioni Condominiali in data 27 agosto 2025, a	
	seguito della richiesta di documentazione ha relazionato ed evidenziato il	
	credito che vanta il condominio nei confronti della proprietà in specifico:	
	- il debito per l'unità ad uso negozio di proprietà -/- (non esiste	
	distinzione tra spese in capo alla proprietà ed affittuario) ammonta	
	alla data del 27/08/2025 in Euro 3.258,91 ;	
	- non sono in corso né in previsione opere e spese di manutenzione	
	straordinarie;	
	- i millesimi di proprietà sono 27,25/1000;	
	- i millesimi del riscaldamento sono 16/1000;	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

Inoltre viene precisato dall'amministratore condominiale che l'unità immobiliare di proprietà -/-. non ha addebiti per l'acqua calda (neppure in quota minima) non essendo allacciato.

PROPRIETA'

Il bene oggetto di *liquidazione giudiziale* risulta di piena ed esclusiva proprietà della -/-, con sede a -/- via -/-, codice fiscale e partita Iva n.-/- - iscritta nel Registro delle Imprese di -/- al n.RA - -/-.

PROVENIENZA DEL BENE

In forza di atto di vendita a rogito del notaio -/- di Faenza in data 16 dicembre 2015 n.152045/21699 di rep., debitamente registrato, trascritto a Udine in data 18 dicembre 2015, n.29206 gen. e n.20881 part., da parte di -/- , nato a -/- in data -/-; a quest' ultimo soggetto quanto in oggetto è pervenuto:

-in forza di atto di vendita a rogito del notaio -/- di Udine in data 27 giugno 2007 n. 119044/21739 di rep., debitamente registrato, trascritto a Udine in data 13 luglio 2007, n.23556 gen. e n.14449 part., da parte di -/-, nato a -/-, in data -/- ed -/-, nata a -/- , in data -/-, coniugi in regime di comunione legale dei beni;

ai predetti coniugi, a loro volta, quanto in oggetto è pervenuto:

-in forza di vendita a rogito del notaio -/- di Udine, in data 25 ottobre 2005 n.69589/26471 di rep., debitamente registrato, trascritto a Udine in data 27 ottobre 2005, n.34798 gen. e n.23493 part., da parte di -/-, nato a -/-, in data -/-;

a quest'ultimo, infine, quanto in oggetto è pervenuto:

-in forza di successione legittima in morte di -/-, nata a -/- il giorno -/-, deceduta a Udine il giorno -/- (dichiarazione di successione registrata a

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	12 di 31
	Udine in data -/- n.35 vol.1301, accettazione tacita di eredità trascritta a	
	Udine in data 27 ottobre 2005, n.34797 gen. e n.23492 part.).	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità	
	pregiudizievoli descritte nella relazione notarile ventennale del Notaio, -	
	/- in data 11 febbraio 2025 allegata agli atti:	
	<u>Iscrizioni</u>	
	-ipoteca volontaria iscritta a Udine in data 13 luglio 2007, n.23557 gen. e	
	n.5310 part., a <i>favore</i> di -/-. , surrogata a favore di -/- con atto autenticato	
	nelle firme dal notaio Paolo CASTEL-/LARI di Faenza in data 6 settembre	
	2016 n.48517/9439 di rep., annotato in data 03 ottobre 2016 n.23646 gen. e	
	n.3107 part.;	
	-ipoteca volontaria iscritta a Udine in data 13 luglio 2007, n.23558 gen. e	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	n.5311 part., a <i>favore</i> di -/-. , surrogata a <i>favore</i> di -/- con atto autenticato	
	nelle firme dal notaio -/- di Faenza, in data 06 settembre 2016 n.48515/9440	
	di rep., annotato in data 03 ottobre 2016 n. 23647 gen. e n. 3108 part.;	
	<u>Trascrizioni</u>	
	-Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale , emessa in data 11	
	febbraio 2025 dal Tribunale di Bologna n.di rep.30/2025, Trascritta a Udine	
	in data 14 aprile 2025 al n.9603 gen. e n.7334 part.	
	SITUAZIONE FISCALE	
	La vendita del bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> sarà soggetta a Tassa	
	di Registro o IVA, secondo la normativa fiscale vigente al momento del	
	trasferimento del bene, ed in base alle condizioni fiscali soggettive del	
	futuro aggiudicatario.	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di Udine, in specifico:

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Udine è stato adottato con

delibera C.C. n.67 del 25 luglio 2011 ed approvato con delibera D.C. n.57

del 3 settembre 2012. L'avviso di approvazione con DPR n. 0272/Pres del

28/12/2012 è stato pubblicato sul BUR n.2 del 09/01/2013 pertanto lo

strumento urbanistico è in vigore dal giorno 10 gennaio 2013, con

modifiche:

-variante n.1 in vigore dal 23/01/2014;

-variante n.2 in vigore dal 01/05/2014;

-variante n.5 in vigore dal 31/12/2015;

-variante n.6 in vigore dal 31/12/2015;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

-variante n.8 in vigore dal 01/09/2016;

-variante n.11 in vigore dal 22/06/2017;

-variante n.15 in vigore dal 09/11/2017;

-variante n.24 in vigore dal 11/06/2020;

-variante n.31 in vigore dal 14/07/2022

-variante n.35 in vigore dal 09/02/2023 .

*

L'immobile in cui è posto il bene oggetto di stima si trova nel Piano

Regolatore Generale Comunale di Udine, in zona residenziale “B”, Zona

comprendente le aree edificate e urbanizzate della città consolidata di

impianto contemporaneo e dei borghi storici di matrice rurale.

In particolare il bene è inserito nella Zona “**B1**” **residenziale intensiva**,

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1

zona che comprende isolati e complessi plurifamiliari caratterizzati prevalentemente da tipologie in linea o a blocco di alta densità.

Il PRGC in tale zona si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nell'art.22 Zona B1 del PRGC allegato alla presente relazione.

La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da parte di chi è interessato all'acquisto, prima dell'ASTA consultare e verificare presso il comune di Udine, la situazione urbanistico-edilizia attuale dell'unità immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale.

INDAGINE EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni).

Le opere di costruzione del fabbricato originario, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia sono iniziate in data **anteriore al 01 settembre 1967.**

Il comune di Udine dopo specifica richiesta di accesso agli atti da parte della scrivente ha predisposto e fatto visionare le pratiche edilizie riguardanti i sotto descritti precedenti edilizi (titoli abilitativi) dell'immobile oggetto di liquidazione giudiziale in specifico:

-Autorizzazione rilasciata in data 08 marzo 1965 N.27241 – Pratica Edilizia n.384; riguardante la costruzione di un complesso edilizio denominato “Condominio U” in viale Ungheria (istanza richiesta in data 18 luglio 1963);

-Autorizzazione, rilasciata in data 06 settembre 1965 P.G.n.23550 – Pratica Edilizia n.384/1964, riguardante la costruzione della

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	15 di 31
	pavimentazione del sottoportico;	
	-Concessione al Condominio “U” a costruire in sede di marciapiedi 29	
	finestrelle di aerazione e di illuminazione ad uso del fabbricato in	
	costruzione in Viale Ungheria comunicata al consiglio in data 11/12/1965	
	n.378 (su istanza del 31/07/1965 PG.n.23552);	
	- Variante al progetto per la costruzione del Condominio “U” Viale	
	Ungheria, Autorizzata in data 11dicembre 1965 con P.G.n.8319 –Pratica	
	Edilizia 384; variante all’autorizzazione rilasciata in data 08 marzo 1965	
	N.27241 per la costruzione del condominio “U”;	
	IL Sindaco del Comune di Udine, in data 20 dicembre 1965, ha	
	accordato l’abitabilità al Condominio “U” (Atto del Comune di Udine-	
	ripartizione sanitaria N.39955/58 SAN del 12 gennaio 1966).	
	*	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Si ritiene opportuno dopo la disamina della documentazione tecnica	
	(precedenti edilizi), evidenziare alcune difformità riscontrate dalla scrivente	
	in sede di sopralluogo rispetto allo stato legittimato del bene; in specifico le	
	difformità interne riguardano:	
	- al piano terra (locale uso negozio) la creazione di due pareti (con altezza	
	di circa ml.2 in prossimità della scala e ulteriori pareti di arredo a delimitare	
	uno spazio all’interno del negozio.	
	Il bagno/wc con piccolo antibagno presente nella licenza di costruzione	
	all’attualità non più esistente, causa l’eliminazione dei sanitari e del	
	tramezzo di divisione tra disimpegno e wc, creando un unico spazio ad uso	
	ripostiglio;	
	-al piano 1° interrato (locale scantinato) da un unico ampio locale con	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	16 di 31
	annesso un piccolo vano ad uso ripostiglio, sono stati creati 4 locali con la	
	messa in opera di tramezzi in muratura e parte in cartongesso, e al posto del	
	ripostiglio è stato creato un bagno (wc con cassetta esterna, lavandino e	
	doccia a terra).	
	Inoltre in detto piano si riscontrano alcune altezze differenti (controsoffitto)	
	e la chiusura di tutte le buffe con elementi di vetro/cemento.	
	Si segnala che dette opere difformi, sommariamente descritte sono state	
	realizzate in difformità allo stato autorizzato, quindi senza autorizzazione.	
	Per la regolarizzazione di detto immobile si ritiene opportuno il ripristino	
	allo stato autorizzato di tutte le opere sommariamente descritte anche se per	
	le murature interne costruite senza autorizzazione si possono considerarsi	
	opere di manutenzione ordinaria (L.R. FVG dell'11/11/2009 L.19), mentre	
	per il locale bagno demolito al piano terra e creato al piano interrato è	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	necessario regolarizzarlo mediante una pratica CILA con sanzione non	
	inferiore ad Euro 258,00 oltre diritti di segreteria, sempre che sussistano i	
	requisiti illuminanti ventilanti del locale ed il rispetto delle prescrizioni degli	
	strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-	
	edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore	
	aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.	
	<i>La scrivente</i> precisa che la determinazione della possibilità di eventuali e/o	
	ulteriori sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi	
	mediante l'abbattimento in percentuale, così come espressi in perizia, deve	
	ritenersi di carattere <i>meramente informativo e non vincolante</i> , in quanto non	
	può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo	
	stato di fatto del bene pignorato, con successiva restituzione grafica e	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	17 di 31
	comparazione ,con gli elaborati legittimi, possa far emergere l’esigenza di	
	altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea	
	che in caso di aggiudicazione all’asta, l’effettiva sanabilità o meno del bene	
	oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> e gli eventuali sanzioni ed importi con	
	relativi diritti di segreteria ecc. come dovuti, saranno determinabili, in	
	<u>concreto</u> solo dall’Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria,	
	da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica	
	Amministrazione competente.	
	E’ sempre possibile prima dell’acquisto del bene tramite asta, rivolgersi	
	presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Udine, al fine di accertare quanto	
	sopra evidenziato.	
	La scrivente ritiene corretto per tutte le difformità riscontrate (sia	
	manutenzione ordinaria che straordinaria) visto il tipo di procedura,	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	<i>liquidazione giudiziale</i> ed il fine che guida la stima, considerare la rimessa in	
	pristino <i>delle opere</i> abusive (sommariamente descritte) non legittimate da	
	nessun titolo edilizio.	
	<u>Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile</u>	
	<u>all’attualità di quanto sopra descritto applicando un abbattimento del 10%</u>	
	<u>in merito alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale, e come nel</u>	
	<u>caso specifico al suo ripristino allo stato legittimato oltre alla mancanza di</u>	
	<u>garanzia per vizi occulti e del fine specifico che guida la stima.</u>	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L’unità immobiliare, costituita da un negozio al piano terra e locale	
	scantinato al piano 1°interrato, identificata al Catasto Fabbricati del Comune	
	di UDINE, al Foglio 41 Mapp. 246 Sub. 1 , è posta in classe energetica “ E ”.	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	18 di 31
	Attestato di Prestazione Energetica “APE” redatto in data 27/08/2025 dal	
	soggetto certificatore ing. -/-, depositato presso il catasto CENED fvg della	
	Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con protocollo	
	Insiel TS1-REGAPE-2025-0030735-A.	
	Attestato di Prestazione Energetica “APE” identificato con il Codice	
	3012900292625.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 18 luglio 2025	
	l’immobile ad uso commerciale, posto in Comune di Udine (UD), Viale	
	Ungheria 119, situato al piano terra e primo sotto-strada, risulta occupato	
	dalla società -/- in forza di regolare contratto di locazione ad uso diverso da	
	quello abitativo (IL. 392/78 del 27 luglio 1978, comma 2) sottoscritto in data	
	10/11/2022 e registrato presso Agenzia delle Entrate Protocollo di ricezione	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	n.22111110232750866-000001.	
	Il canone di locazione pattuito è pari ad Euro 1.300 + iva mensili (per	
	complessive Euro 15.600 annui+Iva).	
	<i>In data 20/07/2024 è stato rinegoziato il Canone di Locazione di detto</i>	
	<i>immobile data inizio 01/08/2024 fino al 31/07/2028, pattuito in Euro 1.000</i>	
	<i>+ iva mensili (per complessive Euro 12.000 annui+Iva); il tutto come</i>	
	<i>risulta in data 30/07/2024 a seguito di presentazione (02061220394) presso</i>	
	<i>L’Ufficio Territoriale di DPBO – Bologna 1, Sistema Informatico</i>	
	<i>dell’Agenzia delle Entrate, protocollo 24073017581217177-000001.</i>	
	<i>Codice identificativo del contratto registrato: TGD22T023786000Tk</i>	
	*	
	<i>Contratto di Locazione opponibile alla procedura poiché registrato prima</i>	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	19 di 31
	<i>della trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale</i>	
	<i>emessa in data 14 aprile 2025 al n.9603 gen. e n.7334 part.</i>	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di	
	UDINE ed in particolare l'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima fa	
	parte di un tessuto urbano semicentrale rispetto al centro di Udine,	
	ottimamente servita dai mezzi pubblici; nelle immediate vicinanze della	
	stazione ferroviaria.	
	I collegamenti stradali sono buoni anche per la vicinanza delle principali	
	strade extra-urbane. Il contesto in cui è situato il bene è caratterizzato dalla	
	presenza di immobili a carattere residenziale e di vari esercizi commerciali.	
	Purtroppo negli ultimi anni detta zona è stata in parte deprezzata poiché	
	l'andamento del mercato immobiliare specialmente il residenziale si è	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	modificato a causa dello svilimento delle residenze vicino alla stazione.	
	Molti edifici su Viale Ungheria costruiti intorno alla metà degli anni sessanta	
	presentano al piano terra un ampio portico dove si affacciano le attività	
	commerciali, negozi, di cui molti all'attualità non più in esercizio con	
	soprastanti piani ad uso abitativo.	
	L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato denominato "U" che	
	di eleva per 8 piani fuori terra oltre ad un piano scantinato ad uso depositi ed	
	autorimesse, dove al piano terra sono presenti unità immobiliari ad uso	
	commerciale(negozi), mentre i restanti piani sono ad uso abitativo.	
	La struttura portante dell'edificio presenta un'ossatura portante in c.a.	
	(pilastri e travi in c.a.), i solai sono in laterizio armato, i tamponamenti in	
	muratura di mattoni rivestiti in quadrotti di ceramica, con elementi decorativi	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

nei balconi in pannelli di graniglia bianca prefabbricata e fianchi di vetro,

oltre a pilastri in cemento a vista battuti ed intonaco di graniglia bianca.

Il locale negozio ampiamente vetrinato è posto in angolo tra Viale Ungheria e la Via del Pozzo, locale disposto su due livelli collegati internamente da scala in ferro con pedata rivestita tipo linoleum.

La pavimentazione del negozio al piano terra è del tipo prefinito pronto parquet ed in parte in ceramica, i serramenti delle vetrine sono in profilati di ferro verniciati, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Tramite scala interna si giunge al piano adibito a scantinato (1° sotto-strada), dove si sono rilevate partizioni interne non autorizzate da nessun titolo edilizio.

In detto piano la pavimentazione è in graniglia di marmo e predefinito.

I tramezzi sono in parte in muratura di mattoni e parte in cartongesso.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Il piccolo locale ad uso bagno, presenta una pavimentazione in piastrelle cm.80x50 e cm.15x8 di rivestimento, con sanitari quali un wc, un lavandino, una doccia a pavimento, locale in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

A detto piano si evidenziano in alcune pareti infiltrazioni d'acqua.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con piccoli radiatori metallici e l'impianto di illuminazione è al neon.

Non è presente l'acqua calda sanitaria, non allacciata alla caldaia condominiale.

Lo stato di conservazione/manutentivo risulta discreto per il negozio al piano terra e sufficiente per l'uso al piano primo scantinato, ad eccezione del locale bagno in mediocre stato di conservazione.

Tutto ciò meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato consegnato nessun documento e/o autorizzazione e non risultano all'attualità verificati gli impianti presenti e le certificazioni di conformità degli stessi, compreso il CPI, del bene oggetto di stima, pertanto in caso di vendita l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi *interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento o totale rifacimento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza* compreso il CPI (se necessario), sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1

1. FABBRICATI AD USO NEGOZI (Cat.T/1)

Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che assume metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di detto immobile con la tipologia in esame, è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulti pari alla somma :

Misurazione

Criteri per il gruppo T

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2) Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie

dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera

a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

*

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Negozi	P.T	circa mq.	73,00
--------	-----	-----------	-------

Ripostiglio	P:T	circa mq.	5,00
-------------	-----	-----------	------

Locali scantinato	P.S1	circa mq.	152,00
-------------------	------	-----------	--------

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della consistenza sopracitata e specificando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Superficie	Coeff. di destinaz.	Sup. commerciale
------------	---------------------	------------------

Negozi/rip.	P.T.	mq. 78,00 X 1,00=	mq. 78,00
-------------	------	-------------------	-----------

Locali scantinato	P.S1	mq. 152,00 X 0,50=	mq. 76,00
-------------------	------	--------------------	-----------

Superficie lorda commerciale			mq.154,00
-------------------------------------	--	--	-----------

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

-Aspetto economico: si richiede alla stimatrice di determinare il valore

commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di *liquidazione giudiziale*, Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda "l'oggettività" della stima.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il ***criterio di stima sintetico-comparativo*** per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato; nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	25 di 31
	L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si	
	fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni	
	simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di	
	compravendite).	
	I dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, mostrano che il mercato	
	immobiliare si trova in una fase di sensibile rallentamento: l'aumento dei	
	tassi di interesse e l'incertezza generale creano prudenza nei potenziali	
	acquirenti, soprattutto in chi deve ricorrere a un mutuo. Infatti, dal lato	
	creditizio si registra una contrazione della domanda e istituti di credito con	
	maggiore attenzione alla solvibilità dei richiedenti. Gli investitori, secondo	
	le analisi sulle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo	
	Tecnocasa, continuano ad animare il mercato, ma solo se la marginalità e la	
	redditività dell'operazione sono garantite.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	-La scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite II semestre anno	
	2024 nel raggio di duecento/quattrocento metri (attraverso la consultazione	
	del Portale Agenzia delle Entrate – OMI - valori immobiliari dichiarati),	
	evidenziando alcuni valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il	
	valore dichiarato, non si conosce il piano, la tipologia, la presenza o meno	
	del locale ascensore, lo stato occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di	
	conservazione in particolare:	
	A) = <u>Valore medio pari a circa Euro/mq. 1.302,00</u>	
	Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 4	
	comparabili per la somma della consistenza degli stessi.	
	-NEGOZIO mq.43,00	
	Valore dichiarato Euro 59.000,00 (Euro/mq.1.372,00)	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	26 di 31
	-NEGOZIO mq.72,00	
	Valore dichiarato Euro 103.000,00 (Euro/mq.1.430,00)	
	NEGOZIO mq.60,00	
	Valore dichiarato Euro 73.000,00 (Euro/mq.1.216,00,00)	
	NEGOZIO mq.84,00	
	Valore dichiarato Euro 100.000,00 (Euro/mq.1.190,00,00)	
	*	
	Altra indagine eseguita per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti	
	Il Valore di mercato del bene in oggetto è stato desunto per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in specifico:	
	B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2	
	Provincia: Udine- Comune: Udine	
	Fascia/zona: Centrale/zona stazione viale Europa Unità, viale Giacomo	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	27 di 31																				
	Leopardi , Viale G.Tullio																					
	Codice di zona: D3																					
	Microzona catastale – 0																					
	Tipologia prevalente: Abitazioni Civili																					
	-Destinazione: Commerciale																					
	<table><tr><th rowspan="2">Tipologia</th><th rowspan="2">Stato conservativo</th><th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th><th rowspan="2">Superficie (L/N)</th><th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th><th rowspan="2">Superficie (L/N)</th></tr><tr><th>Min</th><th>Max</th><th>Min</th><th>Max</th></tr><tr><td>NEGOZI</td><td>NORMALE</td><td>1.100</td><td>1.600</td><td>L</td><td>7,00</td><td>10,00</td><td></td></tr></table>	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	NEGOZI	NORMALE	1.100	1.600	L	7,00	10,00		
Tipologia	Stato conservativo			Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)												
		Min	Max	Min	Max																	
NEGOZI	NORMALE	1.100	1.600	L	7,00	10,00																
	Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della																					
	Banca dati dell’OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di																					
	compravendita per negozi pari ad Euro 1.350,00.																					
	*																					
	A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento	Arch. PATRIZIA BERGONZONI																				
	in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, la scrivente ha																					
	analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie																					
	immobiliari																					
	I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di																					
	pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in																					
	fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati a																					
	causa dell’attuale crisi economica del settore immobiliare come confermato																					
	dalle statistiche “idealista” per i negozi, nelle quali viene indicato un divario																					
	medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita pari a circa il																					
	3% -6%.																					
	In particolare:																					
	C) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.																					
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1																					

Viale Ungheria 133

Negozio Mq.340,00 Euro 290.000,00

Euro 290.000,00/340,00 mq. = Euro/mq.852,00

Euro/mq. 852,00 x 3%= **Euro/mq 827,00**

*

Viale Ungheria 44

Negozio Mq.65,00 Euro 59.000,00

Euro 59.000,00/65,00 mq. = Euro/mq.908,00

Euro/mq.908,00 x 3%= Euro/mq.880,00

✱

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Viale Ungheria

Negozio Mq.70,00 Euro 89.000,00

Euro89.000,00/70,00 mq. = Euro/mq.1.271,40

Euro/mq.1.271,40 x 5%= **Euro/mq.1.180,00**

Via Giuseppe Giusti n.4

Negozio Mq.185,00 Euro 98.000,00

Euro98.000,00/185,00 mq. = Euro/mq.529,70

Euro/mq.529,70 x 3%= Euro/mq.514,00

*

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	30 di 31
	liquidazione giudiziale, tenendo in considerazione lo stato complessivo del	
	bene, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di	
	sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare	
	se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo	
	di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione	
	occupazionale (considerato occupato- contratto opponibile alla procedura	
	fino al 31luglio 2028), la consistenza superficiaria e la regolarizzazione	
	urbanistica/ edilizia/catastale con ripristino allo stato legittimato del bene	
	in oggetto a cura e spese del futuro aggiudicatario. Inoltre dall'esperienza	
	di studio lo scrivente ritiene di considerare un valore a metro quadrato pari a	
	circa Euro/mq.1.200,00 (mille duecento/00).	
	In considerazione di tutto quanto osservato e rilevato, in particolare dello	
	stato occupazionale e della regolarizzazione del bene a seguito del ripristino	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	allo stato legittimato opere non autorizzate e riscontrate in fase di	
	sopralluogo, tutto quanto da regolarizzare e a carico dell'aggiudicatario; la	
	stimatrice al valore al metro quadrato di Euro1.200,00 intende applicare una	
	riduzione pari a circa il 10% e quindi il valore al metro quadrato alla data	
	della stima sarà di circa Euro 1.080,00 (mille ottanta/00).	
	ciò con le seguenti risultanze:	
	mq.154,00 x Euro/mq.1.080,00 = Euro 166.320,00 valore arrotondato per	
	difetto ad Euro 166.000,00 (cento sessantasei mila/00).	
	Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a	
	base d'asta è pari ad Euro 166.000,00 (cento sessantasei mila/00).	
	Inoltre si precisa che:	
	<i>-qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in</i>	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2025 LOTTO 1	

merito alla sanatoria ed accertamento di conformità se richiesti dal Comune

anche se non espressamente indicati in perizia, saranno sempre a carico del

futuro aggiudicatario.

-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della

consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento

hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di

mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto

quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non

riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole la scrivente

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse

ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna lì 22 settembre 2025

L'Ausiliario del Giudice

Arch Patrizia Bergonzoni