TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

188/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

Co.Ve.G. s.r.l. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Giovanni Picotti

CF:PCTGNN64C31L483Q
con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12
telefono: 0432505408
fax: 0432505408
email: studio.picotti@gmail.com
PEC: giovanni.picotti@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TAVAGNACCO Via Patrioti 13, frazione Colugna, della superficie commerciale di **68,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale adibita a negozio al dettaglio, avente la superficie commerciale di 68,19 metri quadrati, ubicata in zona centrale del nucleo abitato di Colugna di Tavagnacco e facente parte del complesso condominiale denominato "Residence Margherita", eretto intorno all'anno 1980 (vedere documentazione edilizia allegata). L'immobile si sviluppa su due piani, terreno e interrato, e attualmente è condotto in locazione da società di persone svolgente attività di vendita, consulenza, assistenza e riparazione di materiale informatico. L'accesso avviene da corte scoperta condominiale ed è posto in posizione arretrata rispetto alla sede stradale; detta area scoperta frontestante ospita tre posti auto non riservati. Il piano terreno è costituito da unico vano a destinazione espositiva e attività commerciale, un piccolo retrobottega, un servizio igienico e il vano scale per l'accesso al piano inferiore. Quest'ultimo è adibito a magazzino e archivio e presenta delle pareti divisorie precarie realizzate con pannelli in legno facilmente rimovibili; a tale riguardo esse non hanno alcuna rilevanza edilizia e non inficiano la piena conformità edilizia dell'unità staggita.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 46°05'24,50" N; 13°12'02,50" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,47-3,05.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 464 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 66 mq, rendita 2.011,08 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord, est e ovest: aree scoperte condominiali; sud. unità Foglio 36 n. 464 sub. 4
  Esatta numerazione civica: 13.
- foglio 36 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 2370
  Al Catasto Terreni il fabbricato ove insiste l'unità staggita è censito quale Ente urbano con superficie di 2370 metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**68,19 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 61.808,77**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**06/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 31/05/2025, con scadenza il 31/05/2031, registrato il 10/06/2025 a Pordenone ai nn. 4176 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.800,00 annui.
L'importo del canone contrattualmente pattuito non risulta inferiore di oltre un terzo a quello di mercato comunemente applicato nella località ov'è ubicata l'unità staggita, attestandosi sul valore unitario di 6,75 euro/m2/mese, riferito alla superficie locativa effettiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 5 marzo 2026.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Regolamento di condominio, stipulata il 30/12/1981 a firma di notaio A. Menazzi ai nn. rep. 66451 racc. 17463 di repertorio, registrata il 18/01/1982 a Udine ai nn. 566 serie 1 Pubblici, trascritta il 20/01/1982 a Udine ai nn. 1521 R.G. - 1255 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto costitutivo di condominio.
Vedere atto costitutivo, regolamento di condominio e tabelle millesimali, il tutto allegato integralmente alla presente

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/01/2011 a firma di notaio A. Gandolfi ai nn. rep. 70655 - racc. 19981 di repertorio, iscritta il 07/01/2011 a Udine ai nn. 366 R.G. - 66 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 4.000.000,00.
Importo capitale: 2.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di U.G. Tribunale di Udine ai nn. rep. 3187 di repertorio, trascritta il 10/09/2025 a Udine ai nn. 24142 R.G. - 18249 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.
L'atto di pignoramento riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) i dati catastali dell'immobile colpito.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 300,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**vedere dettaglio**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi pertinenti: 61,00/1000,00 riferiti al fabbricato "A" ove insiste l'unità staggita; 27,63/1000,00 riferiti all'intero edificio condominiale, composto complessivamente dai fabbricati "A", "B" e "C".

Non sussistono debiti nei confronti del Condominio a qualsiasi titolo, né contenziosi di natura personale e/o condominiale.

Vedere dichiarazione dell'Amministratore pro tempore del 26 febbraio 2026 allegata alla presente.

Amministratore in carica: Amministrazioni condominiali Francesco Barbetti - Via C.B. Cavour, 33/2 Tavagnacco (UD) - tel. 349 5517919.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/01/2011), con atto stipulato il 04/01/2011 a firma di notaio A. Gandolfi ai nn. rep. 70654 - racc. 19980 di repertorio, trascritto il 07/01/2011 a Udine ai nn. 365 R.G. - 266 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/03/1985 fino al 04/01/2011), con atto stipulato il 11/03/1985 a firma di notaio A. Menazzi ai nn. rep. 81160 - racc. 21982 di repertorio, trascritto il 28/03/1985 a Udine ai nn. 6511 R.G. - 5228 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta esecuzione lavori edili **N. 6137/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato condominiale, presentata il 10/09/1976 con il n. 6137/76 di protocollo, rilasciata il 04/01/1977 con il n. 6137/76 di protocollo, agibilità del 24/09/1981 con il n. 6137/76 di protocollo.
Risultano emesse le seguenti varianti in corso d'opera: - concessione edilizia n. 129/79 rilasciata in data 17 marzo 1980; - concessione edilizia n. 151/81 rilasciata in data 20 agosto 1981. Risulta emesso certificato di collaudo statico del 7 marzo 1981 depositato in pari data al n. 344/79 all'Ufficio del G.C. di Udine. Risulta rilasciato nulla osta VV.FF. in data 3 agosto 1981, prot. n. 3187/VII/1, Comando provinciale di Udine. Risulta emessa dichiarazione di agibilità riferita all'unità staggita in data 15 gennaio 1982. Vedere la documentazione amministrativa e progettuale allegata per estratto alla presente perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona residenziale omogenea "B", sottozona "B2" (a media intensità). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

IF massima: 1,00 m3/m2;

H massima: 9,50 m (due piani oltre a sottotetto abitabile o piano attico);

DS: allineate all'esistente o 5 m;

DCP: a) per edifici di altezza massima alla linea di gronda fino a 3,00 m: 5,00 m o a confine, previa costituzione di servitù intesa quale atto notarile pubblico, regolarmente registrato e trascritto; b) per edifici di altezza > 3,00 m: ≥ 5,00 m;

Q massima: 45%;

SPK stanziali minimi: 1 m2/10 m3;

verde alberato: 40% della superficie fondiaria con spessore minimo del terreno 60 cm;

Superficie permeabile minima: 30%;

DE: ≥ all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di 10 m; non si applica nel solo caso di pareti entrambe cieche;

Recinzioni: obbligatorie le siepi, con o senza rete inserita, sul lato verso le zone "E" e le zone a standard per verde, sport e spettacoli all'aperto. E' sempre prevista la conservazione/il ripristino/la reintegrazione delle recinzioni di pregio: in sede di istruttoria si potra` valutare la derogabilita` delle indicazioni poste relativamente a tipologia costruttiva ed altezza, riguardo gli specifici casi.

.
Vedere estratto delle Norme di Attuazione e zonizzazione allegati alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVAGNACCO VIA PATRIOTI 13, FRAZIONE COLUGNA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

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

negozio a TAVAGNACCO Via Patrioti 13, frazione Colugna, della superficie commerciale di **68,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale adibita a negozio al dettaglio, avente la superficie commerciale di 68,19 metri quadrati, ubicata in zona centrale del nucleo abitato di Colugna di Tavagnacco e facente parte del complesso condominiale denominato "Residence Margherita", eretto intorno all'anno 1980 (vedere documentazione edilizia allegata). L'immobile si sviluppa su due piani, terreno e interrato, e attualmente è condotto in locazione da società di persone svolgente attività di vendita, consulenza, assistenza e riparazione di materiale informatico. L'accesso avviene da corte scoperta condominiale ed è posto in posizione arretrata rispetto alla sede stradale; detta area scoperta frontestante ospita tre posti auto non riservati. Il piano terreno è costituito da unico vano a destinazione espositiva e attività commerciale, un piccolo retrobottega, un servizio igienico e il vano scale per l'accesso al piano inferiore. Quest'ultimo è adibito a magazzino e archivio e presenta delle pareti divisorie precarie realizzate con pannelli in legno facilmente rimovibili; a tale riguardo esse non hanno alcuna rilevanza edilizia e non inficiano la piena conformità edilizia dell'unità staggita.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 46°05'24,50" N; 13°12'02,50" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,47-3,05.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 464 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 66 mq, rendita 2.011,08 Euro, indirizzo catastale: Via Patrioti, snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Nord, est e ovest: aree scoperte condominiali; sud. unità Foglio 36 n. 464 sub. 4
  Esatta numerazione civica: 13.
- foglio 36 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 2370
  Al Catasto Terreni il fabbricato ove insiste l'unità staggita è censito quale Ente urbano con superficie di 2370 metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

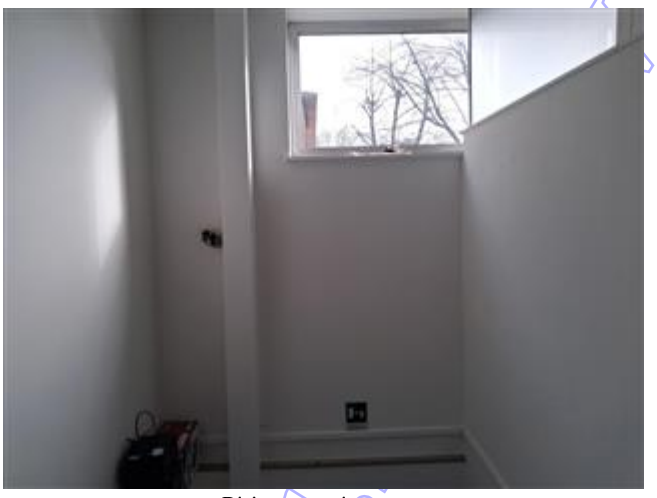
Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it



Area esposizione e vendita (piano terra)



Servizio igienico



Disimpegno piano terra



Retrobottega piano terra

Coveg S.r.l. www.coveg.it



Rampa scala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine (4 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista nord-ovest del complesso condominiale



Fronte ovest del complesso condominiale

www.gudine.it
Coveg



Fronte est dell'unità immobiliare staggita



Fronte ovest dell'unità immobiliare staggita



Ingresso del complesso condominiale e vetrina laterale dell'unità immobiliare staggita

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	al di sotto della media
centro sportivo	al di sotto della media
farmacie	al di sopra della media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	al di sopra della media
parco giochi	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
spazi verde	nella media
verde attrezzato	nella media
stadio	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	al di sopra della media
aeroporto distante 45 km (Ronchi dei Legionari)	nella media
autostrada distante 5 km (Udine Nord)	al di sopra della media
ferrovia distante 5 km (Udine)	al di sopra della media
tangenziale distante 1 km	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Delle Strutture:

fondazioni: di tipo continuo costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato — al di sopra della media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate — nella media

copertura: laterocemento — nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente — nella media

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi — nella media

scale: con rivestimento in marmo — nella media

rivestimento interno: realizzato in Intonaco di tipo civile al piano terra; assente al piano scantinato (cemento armato a vista) — nella media

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle di ceramica smaltata — nella media

portone di ingresso: realizzato in alluminio e vetro — scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di marmo — nella media

infissi interni: realizzati in legno tamburato — nella media

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termoconvettori conformità: Non rilevabile. Caldaia murale obsoleta; necessita di sostituzione e verifica tenuta condutture — mediocre

pesa autocarri:. Impianto assente

montacarichi:. Impianti assente

idrico: tubazioni aottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in da acquedotto pubblico conformità: Non rilevabile

gas: con alimentazione a gas metano conformità: Non rilevabile

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in conferimento a rete pubblica conformità: Non rilevabile

energia solare:. Impianto assente

elettrico: di tipo civile con condutture sottotraccia conformità: Non rilevabile — nella media

ascensore:. Impianto assente

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



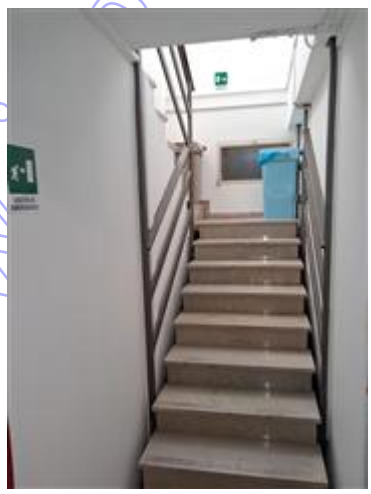
Magazzino al piano interrato



Magazzino al piano interrato



Disimpegno piano interrato (realizzato con pareti precarie)



Rampa scala dal piano interrato

CLASSE ENERGETICA:

E

[493,60 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3011800036925 registrata in data 08/09/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	42,46	x	100 %	=	42,46
Accessori indiretti comunicanti	51,46	x	50 %	=	25,73
Totale:	**93,92**				**68,19**

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



Planimetria catastale agli atti (36.464.3)



Estratto di mappa vigente (36.464)



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°05'24,50" N; 13°12'02,50"E



Contesto urbano adiacente: rotatoria Via Patrioti - Viale San Daniele



Contesto urbano adiacente: Piazza G. Garibaldi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Primario Istituto di Credito - sezione credito fondiario (17/02/2026)

Note: Saggio di capitalizzione rilevato nel periodo e per la tipologia di immobile staggito: 6,5%

Agenzia immobiliare presente sul territorio e trattante medesima tipologia di immobili (13/02/2026)

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

Note: Saggio di capitalizzazione medio rilevato: 6,5%

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di elementi utili alla comparazione, sia per prezzi medi, sia per capitalizzazione diretta ha reso risultati insufficienti per un adeguato raffronto, benchè condotta analizzando le fonti più qualificate (Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare e primari siti di pubblicizzazione di vendite e locazioni immobiliari). La valutazione è stata quindi sviluppata sulla base del canone di locazione applicato all'unità in esame, la cui entità è apparsa in linea con i correnti valori diffusamente adottati per il mercato immobiliare di riferimento. Due specifiche e qualificate interviste hanno inoltre fornito un dato coerente per quanto attiene al saggio di capitalizzazione, mediamente pari al 6,5%.

A detto elemento lo scrivente perito ha applicato specifici correttivi che ponderano concretamente le caratteristiche proprie dell'immobile in esame. I correttivi effettivamente adottati sono evidenziati in **grassetto**.

1. Ubicazione
centrale 1,03
semicentrale 0,98
periferica 0,95

2. Visibilità
ottima 1,05
buona 1,02
normale 1,00
mediocre 0,97
scarsa 0,93

3. Attrattività
buona 1,03
normale 1,00
mediocre 0,98
scarsa 0,95

4. Superficie espositiva disponibile in rapporto alla superficie commerciale
ottima 1,05
buona 1,03
normale 1,00
mediocre 0,97
scarsa 0,94

5. Stato di manutenzione
ottimo 1,05
buono 1,02
normale 1,00
mediocre 0,97
scadente 0,94

6. Accessibilità
buona 1,02
normale 1,00
mediocre 0,98
difficoltosa 0,95

7. Pacheggi
ottimi 1,05
buoni 1,02
normali 1,00
scarsi 0,96
nulli 0,90.

Covieg S.r.l. - www.ivgtorino.it

Il saggio di capitalizzazione applicabile è quindi pari a: 6,5% : (1,03 x 0,97 x 0,98 x 0,97 x 1,00 x 1,02 x 0,96) = 6,9893%.

Riguardo allo stato di occupazione dell'unità immobiliare è stata applicata una percentuale di riduzione del 10%, motivata:

a) dalla durata del contratto (6+6 anni, stipulato nel 2025 e opponibile sia alla procedura, sia al *dominus*);

b) dalla significativa riduzione della potenziale platea di soggetti effettivamente interessati, di fatto limitata ai soli investitori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	**4.800,00**
Tasso di capitalizzazione:	**6,9893%**
Valore immobile:	**68.676,41**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 68.676,41**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 68.676,41**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed inoltre: Primari siti di annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	68,19	0,00	68.676,41	68.676,41
				68.676,41 €	**68.676,41 €**

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

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 6.867,64**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 61.808,77**

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:	**€. 15.452,19**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 56,58**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.300,00**

data 06/03/2026

il tecnico incaricato
geom. Giovanni Picotti

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