TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

dato oscurato

DEBITORE:

dato oscurato

GIUDICE:

dato oscurato

CUSTODE:

dato oscurato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Dania DRUSIN

CF:DRSDNA68C42L483B
con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5
telefono: 3357016392
email: dania.drusin@libero.it
PEC: dania.drusin@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio e laboratorio a TAVAGNACCO Via dei Martiri 18, 20, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **136,99** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ***dato oscurato***

Negozio con **laboratorio** posti ai piani terra e scantinato di un fabbricato composto, oltre che dai suddetti locali, da ulteriori due appartamenti, al primo e secondo piano, con cantina al piano scantinato, in Via dei Martiri, 18 e 20, fraz. Feletto Umberto, Comune di Tavagnacco (UD).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano S1-T, hanno un'altezza interna di p.S1 m. 2,20, p.T m. 3,07.

Identificazione catastale:

- **foglio 28 particella 1671 sub. 3** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 1.493,08 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 18, piano: S1-T, intestato a ***dato oscurato***
  Confini: la pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 3 confina: - piano terra: a nord con il sub. 6, ad est con il sub. 1 b.c.n.c., corte e vano scale, a sud con il sub. 1 b.c.n.c., corte e sottoportico, tutti facenti parte della pc. 1671 e ad ovest con Via dei Martiri; - piano interrato: a nord con il sub. 6 e ad est con il sub. 1 b.c.n.c., vano scale e con il sub. 5; tutti facenti parte del mapp. 1671, fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD).
  Unità immobiliare collegata fisicamente con il subalterno 6, medesimo fg., mapp. e C.c.
- **foglio 28 particella 1671 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 252,44 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 20, piano: S1-T, intestato a ***dato oscurato***
  Confini: la pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 3 confina: - piano terra: a nord con il sub. 6, ad est con il sub. 1 b.c.n.c., corte e vano scale, a sud con il sub. 1 b.c.n.c., corte e sottoportico, tutti facenti parte della pc. 1671 e ad ovest con Via dei Martiri; - piano interrato: a nord con il sub. 6 e ad est con il sub. 1 b.c.n.c., vano scale e con il sub. 5; tutti facenti parte del mapp. 1671, fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD).
  Unità immobiliare collegata fisicamente con il subalterno 3, medesimo fg., mapp. e C.c.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

Covego Srl - www.ivgudine.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**137,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.707,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/05/2026**

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 01/06/2014, con scadenza il 31/05/2026, registrato il 24/06/2014 a Udine ai nn. 2931, serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 12.000 €/anno oltre ad I.V.A. di Legge.
Si segnala che in seguito alla richiesta all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, la stessa dichiarava la non esistenza di contratti di locazione in essere in data 09.04.2025, AGE.AGEDP-UD.REGISTRO UFFICIALE N. 57322 del 09.04.2025 ed in data 13.10.2025, AGE.AGEDP-UD.REGISTRO UFFICIALE N. 273274 del 15.10.2025 (vedasi allegati): si specifica che detta risultanza deriva dalla mancata comunicazione all'Agenzia delle Entrate del tacito rinnovo del secondo periodo di 6 anni e del pagamento delle relative imposte.

Si dichiara che l'importo del canone di locazione pari a € 12.000,00 (euro dodicimila/00), corrispondenti a € 1.000,00 (euro mille/00) mensili, risulta non inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 29/04/2026.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

1. le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

2. premesso che in origine vi era un unico complesso immobiliare composto da un fabbricato e la sua corte, avente mapp. 173 (ora identificato con il fabbricato mapp. 173 più il mapp. 1671), con un unico proprietario e che successivamente il fabbricato è stato modificato ed ampliato e frazionato, formando gli attuali mapp. 173 (che ha inglobato anche il mapp. 174) e mapp. 1671, venduti a soggetti diversi, si presumono costituite, **per destinazione del padre di famiglia le seguenti servitù di passaggio, a peso del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671**:

2.1 **sevitù di passaggio pedonale, da Via dei Martiri al vano scale del confinante fabbricato, mapp. 173, attraverso il portico del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671**;

2.2 **servitù di passaggio, da Via dei Martiri alle autorimesse subb. 2 e 3, mapp. 173, attraverso il portico e parte della corte a sud, del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671**;

3. **dall'esame visivo fatto in occasione del sopralluogo, vi potrebbe essere anche una servitù di reti tecnologiche, sempre costituite per destinazione del padre di famiglia, a peso del sub. 1**

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

(b.c.n.c.), mapp. 1671 ed a favore del contiguo mapp. 173, di altra proprietà non oggetto della procedura esecutiva.

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:

identificazione proprietà vano scale sub. 1 (b.c.n.c.), collocato all'interno del fabbricato mapp. 173, di altra proprietà, stipulata il 06/10/2004 a firma di not. ***dato oscurato*** ai nn. 100832 rep., 21593 racc., trascritta il 20/10/2004 a Udine ai nn. 33385 R.G. e 23399 R.P., a favore di ***dato oscurato***, contro ***dato oscurato***, derivante da contratto di compravendita.
La formalità è riferita solamente ai sub. 2 (attuale sub. 6) e sub. 3, costituenti il presente Lotto 1.
In detto atto veniva trasferita la proprietà dei subb. 2 e 3; catastalmente all'epoca, il sub. 1 di detto mappale veniva identificato come bene comune non censibile (corte - scale) a tutti i sub. (vedasi elaborato planimetrico ed elenco subb. presentati in data 23/07/2001) e comprendeva anche il vano scale interno al fabbricato del confinante edificio ricadente sul mapp. 173, di altra proprietà. Anche attualmente in tali elaborati catastali il sub. 1 è così identificato. Sembrerebbe quindi che il vano scale ricadente sul mapp. 173, sia una parte comune (sub. 1) delle u.i. costituenti il mapp. 1671, in cui ricade il Lotto 1, qui trattato. Essendo tale aspetto dubbio, sarà a discrezione e cura del futuro acquirente se rivendicare l'inclusione in comproprietà di tale vano scale nelle parti comuni del sub. 1, mapp. 1671.

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 700/2025 di repertorio, trascritta il 17/03/2025 a Udine ai nn. 6803 R.G. e 5187 R.P., a favore di ***dato oscurato***, contro ***dato oscurato***, derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità colpisce anche i beni immobili ricompresi nel Lotto 2 della presente procedura esecutiva.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 29/04/2026.

Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****dato oscurato*****

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 31/12/2008), con atto stipulato il 31/12/2008 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 674/2008, trascritto il 20/01/2009 a Udine ai nn. 1718 R.G. e 1205 R.P.
Il titolo è riferito solamente a ai beni immobili contenuti nel presente Lotto 1 (il sub. 2 è l'attuale sub. 6).
All'epoca dell'emissione del Decreto di Trasferimento, l'identificazione delle parti comuni sub. 1, b.c.n.c., nell'elaborato planimetrico catastale (data di presentazione 23/07/2001) comprendeva anche il vano scale ricadente sul confinante mapp. 173, così come peraltro risulta anche in data odierna.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*****dato oscurato*****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004 fino al 31/12/2008), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di not. ***dato oscurato*** ai nn. rep. 100832, racc. 21593, trascritto il 20/10/2004 a Udine ai nn. 33385 R.G. e 23399 R.P.
Il titolo è riferito solamente a ai beni immobili contenuti nel presente Lotto 1 (il sub. 2 è l'attuale sub. 6).
All'epoca della stipula del presente Atto, l'identificazione delle parti comuni sub. 1, b.c.n.c., nell'elaborato planimetrico catastale (data di presentazione 23/07/2001) comprendeva anche il vano scale ricadente sul confinante mapp. 173, così come peraltro risulta anche in data odierna.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base della documentazione ricercata e messa a disposizione dall'Ufficio comunale di competenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 2322 del 14/05/1962, intestata a ***dato oscurato*** per lavori di costruzione di un fabbricato uso negozi ed abitazione, rilasciata il 14/05/1962 con il n. 2322 di protocollo, agibilità del 04/01/1967 con il n. 1346/65 di protocollo.
Il titolo è riferito a tutte le uu.ii. dell'attuale mapp. 1671 ed il vano scale ricadente sull'attuale mapp. 173, mappali all'epoca ricompresi nell'unico mapp. 173.
È presente un rinnovo della concessione di data 10/03/1965, n. 1346.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto, con l'individuazione dell'eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari).

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano terra:

- la sagoma del piano terra risulta difforme ma, vista la presenza di un elaborato grafico approsimativo, con poche misure, allegato alla pratica autorizzativa Nulla Osta n. 2322/62 e la comparazione degli estratti di mappa d'impianto con quello attuale, dal quale si evince che probabilmente quello di più lontana realizzazione non era aderente allo stato dei luoghi, si può sostanzialmente considerare entro tolleranza l'attuale conformazione del sedime del fabbricato;

- il porticato risulta più largo;

- minor spessore del muro divisorio tra i subb. 3 e 6 con apertura di una porta di collegamento tra le due uu.ii.;

- creazione di un ripostiglio, un anti ed un w.c., all'interno del sub. 6;

- chiusura porta di collegamento tra il laboratorio e la retrostante centrale termica (il conduttore ha affermato che tali lavori sono di sua esecuzione).

Piano scantinato:

- diversa suddivisione interna dei vani cantina, sia per il sub. 3 che per il sub 6;

- creazione di due disimpegni comuni;

- diverso sviluppo e minore larghezza del vano scale di risalita al piano superiore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia o art. 27bis L.R. 19/2009
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria/riduzione a conformità: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.
Questa situazione è riferita solamente alle unità immobiliari subalterni 3 e 6 del mapp. 1671 (non si è tenuto conto del vano scale sub. 1 b.c.n.c. ricadente sul mapp. 1671).
Tutto ciò relazionato, a parere della redigente, ne deriva che si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, (se non prudenzialmente ed in via presuntiva) che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita.

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



Difformità piano scantinato - subb. 3 e 6



Difformità piano terra - subb. 3 e 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010 convertito con L. 122/2010.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione in mappa del portico;

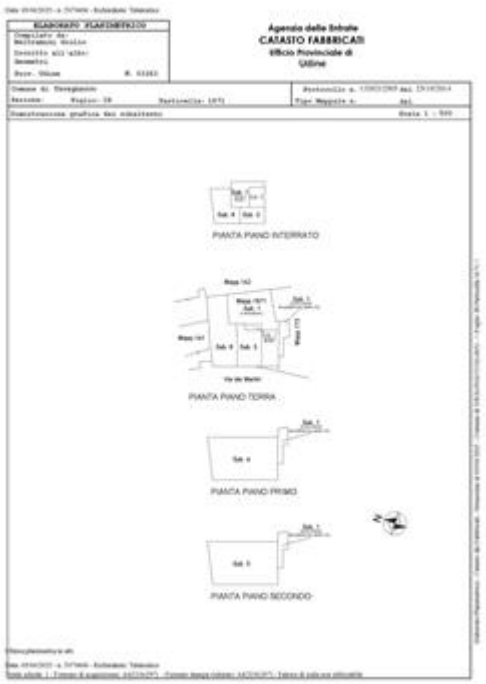
- se si aderisce all'ipotesi della servitù di transito per destinazione del padre di famiglia a peso del sub. 1 , mapp. 173, vano scale ed a favore dei subalterni ricadenti sul mapp. 1671, detto vano scale va eliminato dall'elaborato planimetrico e va ridefinito il sub. 1 del mapp. 1671 nell'elenco dei subalterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catastale dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 b.c.n.c.

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





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: P.R.G.C. - Piano Regolatore Generale Comunale vigente.L'immobile risulta **conforme**.
Il fabbricato mapp. 1671 ricade in Zona Omogenea A (dei centri e nuclei storici), Variante n. 46 al P.R.G.C.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a sub. 3 e sub. 6 (ex sub. 2)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Normativa di riferimento: di settore

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- impianti vetusti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione e sanificazione dell'impianto idrotermosanitario ed una verifica di regolarità di quello elettrico, in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, secondole disposizioni legislative vigenti.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica conformità impianto elettrico ed idro-termosanitario (esclusi eventuali lavori di adeguamento): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Questa situazione è riferita solamente a verifiche di conformità, esclusi i lavori necessari per un eventuale adeguamento.
Si prescrive una revisione e sanificazione dell'impianto idrotermosanitario ed una verifica di regolarità di quello elettrico, in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

Si precisa che, su dichiarazione dello stesso, la pompa di calore è di proprietà dell'attuale Conduttore.

BENI IN TAVAGNACCO VIA DEI MARTIRI 18, 20, FRAZIONE FELETTO UMBERTO

NEGOZIO e LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio e laboratorio a TAVAGNACCO Via dei Martiri 18, 20, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **136,99** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ***dato oscurato***

Negozio con **laboratorio** posti ai piani terra e scantinato di un fabbricato composto, oltre che dai suddetti locali, da ulteriori due appartamenti, al primo e secondo piano, con cantina al piano scantinato, in Via dei Martiri, 18 e 20, fraz. Feletto Umberto, Comune di Tavagnacco (UD).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di p.S1 m. 2,20, p.T m. 3,07.

Identificazione catastale:

- **foglio 28 particella 1671 sub. 3** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 1.493,08 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 18, piano: S1-T, intestato a ***dato oscurato***
  Confini: la pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 3 confina: - piano terra: a nord con il sub. 6, ad est con il sub. 1 b.c.n.c., corte e vano scale, a sud con il sub. 1 b.c.n.c., corte e sottoportico, tutti facenti parte della pc. 1671 e ad ovest con Via dei Martiri; - piano interrato: a nord con il sub. 6 e ad est con il sub. 1 b.c.n.c., vano scale e con il sub. 5; tutti facenti parte del mapp. 1671, fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD).
  Unità immobiliare collegata fisicamente con il subalterno 6, medesimo fg., mapp. e C.c.
- **foglio 28 particella 1671 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 252,44 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 20, piano: S1-T, intestato a ***dato oscurato***
  Confini: la pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 3 confina: - piano terra: a nord con il sub. 6, ad est con il sub. 1 b.c.n.c., corte e vano scale, a sud con il sub. 1 b.c.n.c., corte e sottoportico, tutti facenti parte della pc. 1671 e ad ovest con Via dei Martiri; - piano interrato: a nord con il sub. 6 e ad est con il sub. 1 b.c.n.c., vano scale e con il sub. 5; tutti facenti parte del mapp. 1671, fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD).
  Unità immobiliare collegata fisicamente con il subalterno 3, medesimo fg., mapp. e C.c.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

Copia non valida - www.ivgudine.it



Prospetto ovest su Via dei Martiri - subb. 3 e 6



Prospetto est da corte interna comune - subb. 3 e 6



Prospetto sud da corte interna comune - sub. 6

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un negozio (sub. 3) ed un annesso laboratorio (sub. 6) suddiviso in un vano principale, un ripostiglio, un anti ed un w.c., con relative cantine al piano interrato, costituenti, unitamente ad un sottoportico dal quale si accede sia pedonalmente che con i veicoli alla corte retrostante (sub. 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni della pc. 1671), posti al piano terra di un fabbricato in linea, in prospicienza a Via dei Martiri, sviluppato su un piano entro terra e tre fuoriterra, con un'appendice ad un solo piano sul confine a nord della particella; consta, oltre che alle due uu.ii. qui esaminate (sub. 3 e 6) di altre due abitazioni, al piano primo (sub. 4, oggetto della presente procedura esecutiva,

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

ma facente parte del separato Lotto 2) ed al secondo piano (sub. 5, non interessato dall'E.I.). Vi si accede sia da due porte ricavate nelle vetrine affacciate su Via dei Martiri, all'altezza dei nc. 18/20, sia dal retro, dal cortile ad est, nel quale si trova anche il vano scale di accesso unico, esterno, alle cantine di pertinenza, a vano unico per il sub. 3 e a doppio vano per il sub. 6. L'edificio si trova nel centro dell'abitato di Feletto Umberto, frazione del Comune di Tavagnacco (UD), servita sia dai trasporti che dal commercio. Costruito agli inizi degli anni 1960, ha struttura portante mista in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, quello di copertura a doppia falda inclinata con sovrastante manto in tegole laterizie, quello della propaggine a nord-est piano coperto da guaina bituminosa, muri divisori in laterizio o in cartongesso. Le finiture sono: pavimenti in piastrelle ceramiche o "marmette", in cemento lisciato nei vani accessori e nelle cantine, serramenti in alluminio verniciato, con le vetrine con vetrocamera, porte interne in legno verniciato o a "soffietto" in plastica. Al piano terra i muri sono intonacati e tinteggiati al civile, rivestiti in piastrelle nel laboratorio e nel w.c., al piano scantinato solo intonacati. Gl'impianti presenti sono quello elettrico, idrico e di scarico, di riscaldamento/raffredamento attraverso pompa di calore. Vi è anche una cella frigo nel locale laboratorio, che l'attuale conduttore dichiara essere di sua proprietà, come la caldaia installata nella centrale termica esterna, con la sua condotta di scarico fumi. Lo stesso conduttore dichiara di aver eseguito le opere interne di suddivisione degli spazi all'interno del locale laboratorio.Lo stato di manutenzione è carente, soprattutto per le cantine.

Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica fornito, risulta scaduto.



Negozio, p.T - sub. 3



W.C., p.T - sub. 3



Laboratorio, p.T - sub. 6



Laboratorio, p.T - sub. 6

Copyright www.tribunale.it



Cantina, p.S1 - sub. 3



Cantina, p.S1 - sub. 6

CLASSE ENERGETICA:

G

[55,76 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 07617-2014-UD-APE-DEF - SCADUTO registrata in data 03/04/2014

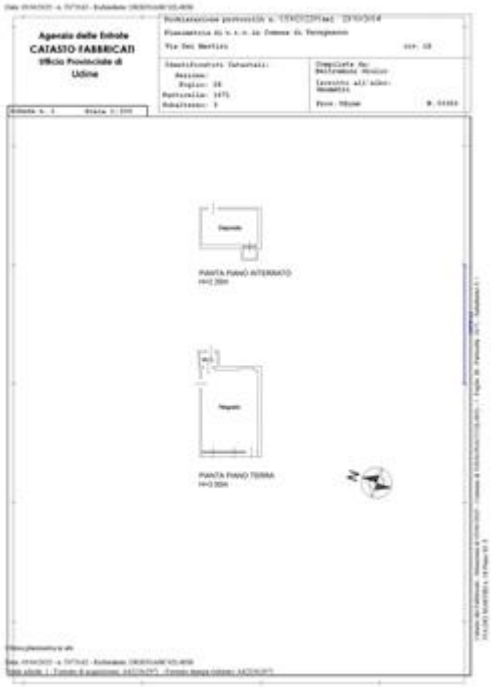
CONSISTENZA:

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

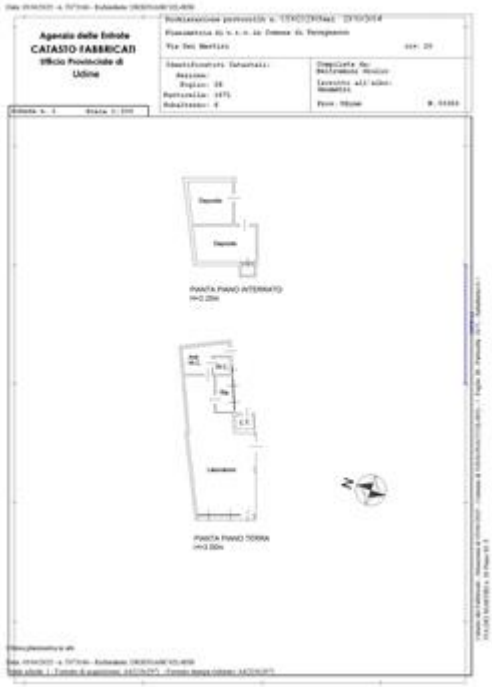
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio p.T - sub. 3	39,07	x	100 %	=	39,07
Portico p.T - sub. 3	1,69	x	35 %	=	0,59
Cantina (deposito) p.S1 - sub. 3	16,80	x	50 %	=	8,40
Bocca di lupo p.S1 - sub. 3	1,38	x	5 %	=	0,07
Negozio p.T - sub. 6	71,46	x	100 %	=	71,46
Portico p.T - sub. 6	1,70	x	35 %	=	0,60
Cantina (deposito) p.S1 - sub. 6	33,48	x	50 %	=	16,74
Bocca di lupo p.S1 - sub. 6	1,38	x	5 %	=	0,07
Totale:	**166,96**				**137,00**

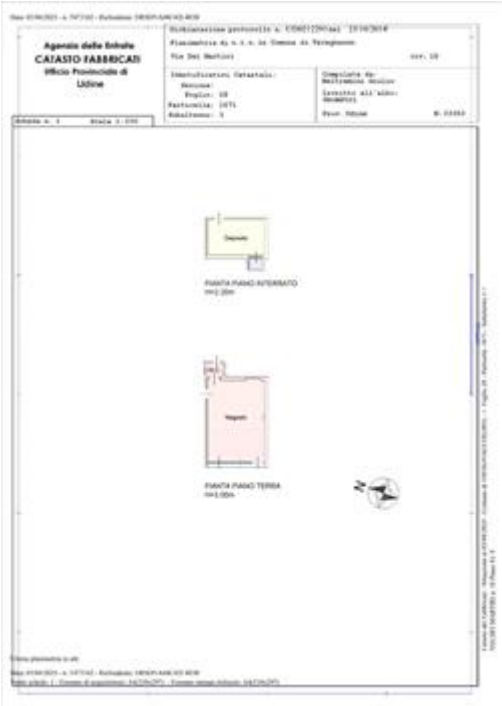
Coveg S.r.l. - www.ivgud.it



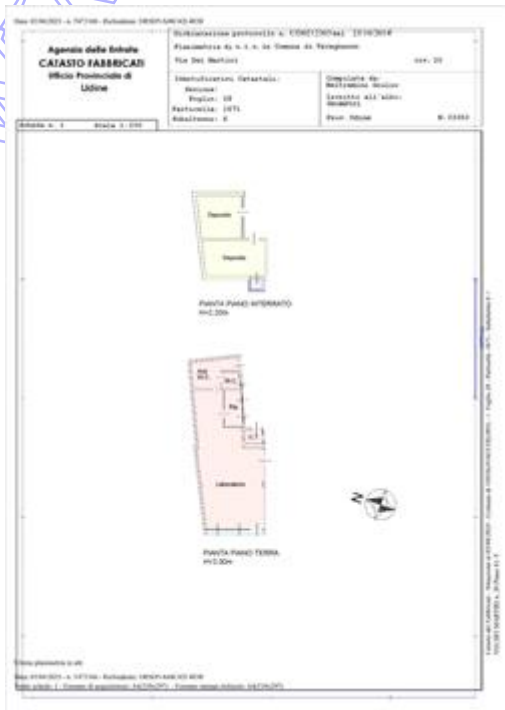
Planimetria catastale - Tavagnacco (UD), fg. 28, mapp. 1671, sub. 3



Planimetria catastale - Tavagnacco (UD), fg. 28, mapp. 1671, sub. 6



Planimetria catastale con campitura superfici - Tavagnacco (UD), fg. 28, mapp. 1671, sub. 3



Planimetria catastale con campitura superfici - Tavagnacco (UD), fg. 28, mapp. 1671, sub. 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Feletto Umberto, Via dei Martiri, 8

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 701,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2026

Fonte di informazione: privato

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Feletto Umberto, Via M. Buonarroti, 26

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Tavagnacco, Via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'appartamento

La stima del valore degli immobili ed il loro successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato riscontrato negli annunci di pubblicità immobiliare in Comune di Tavagnacco , in zona centrale degli abitati di Tavagnacco e Feletto Umberto, nelle quali ricadono i cespiti con caratteristiche simili agli stessi.

Tenuto conto della vetustà, dell'assenza di manutenzione delle uu.ii. esaminate, dal loro posizionamento, si è assunto il valore di €/mq. 611,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

Valore superficie principale:	137,00	x	611,00	=	**83.707,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.707,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.707,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato 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. E' 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;

"... 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

Consegno.it - www.visioguidine.it

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 almomento 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, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico compartivo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dagli annunci immobiliari di operatori del settore o di privati.

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'obiettivo 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 altri basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, 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

Courtesy of www.ivgudine.it

"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 obiettivo 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.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005 (sostituita 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 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 Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross Esternal Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra,

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

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. 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. La 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 e' 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.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Le fonti di informazione consultate sono: annunci immobiliari Agenzie di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco, ed inoltre: annunci Agenzie immobiliari locali (***dato oscurato***), annuncio di privato.

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	137,00	0,00	83.707,00	83.707,00
				83.707,00€	**83.707,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano di proprietà per l'intero della Società esecutata, per cui non necessita del giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 5.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.707,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 19.676,75**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**- €. 30,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.000,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAVAGNACCO Via dei Martiri, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **129,21** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ***dato oscurato***

Appartamento al primo piano di un fabbricato composto da un negozio ed un laboratorio al piano terra ed un ulteriore appartamento al secondo piano, oltre che da quattro cantine al piano scantinato e corte comune, in Via dei Martiri, 18 e 20, fraz. Feletto Umberto, Comune di Tavagnacco (UD).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale:

- **foglio 28 particella 1671 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 53, piano: 1, intestato a ***dato oscurato***
  Confini: La pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 4 confina a nord in aderenza con il fabbricato 141, ad est con il vuoto sul sub. 1, b.c.n.c. corte, a sud con il fabbricato mapp. 173, ad est con il vuoto su Via dei Martiri, tutti sul fg. 28, C.c. di Tavagnacco (UD).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**129,21 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.463,22**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 83.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Covegs.r.l. - www.vguidi.it

L'immobile risulta libero, come dichiarato dal custode giudiziario ***dato oscurato***, in seguito a liberazione per occupazione senza titolo.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, in data 09.04.2025, AGE.AGEDP-UD.REGISTRO UFFICIALE N. 57322 del 09.04.2025 ed in data 13.10.2025, AGE.AGEDP-UD.REGISTRO UFFICIALE N. 273274 del 15.10.2025 (vedasi allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 29/04/2026.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

1. le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

2. premesso che in origine vi era un unico complesso immobiliare composto da un fabbricato e la sua corte, avente mapp. 173 (ora identificato con il fabbricato mapp. 173 più il mapp. 1671), con un unico proprietario e che successivamente il fabbricato è stato modificato ed ampliato e frazionato, formando gli attuali mapp. 173 (che ha inglobato anche il mapp. 174) e mapp. 1671, venduti a soggetti diversi, si presumono costituite, **per destinazione del padre di famiglia le seguenti servitù di passaggio, a peso del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671:**

2.1 sevitù di passaggio pedonale, da Via dei Martiri al vano scale del confinante fabbricato, mapp. 173, attraverso il portico del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671;

2.2 servitù di passaggio, da Via dei Martiri alle autorimesse subb. 2 e 3, mapp. 173, attraverso il portico e parte della corte a sud, del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671;

3. dall'esame visivo fatto in occasione del sopralluogo, vi potrebbe essere anche una servitù di reti tecnologiche, sempre costituite per destinazione del padre di famiglia, a peso del sub. 1 (b.c.n.c.), mapp. 1671 ed a favore del contiguo mapp. 173, di altra proprietà non oggetto della procedura esecutiva.

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:

identificazione proprietà vano scale sub. 1 (b.c.n.c.), collocato all'interno del fabbricato mapp. 173, di altra proprietà, stipulata il 13/02/2009 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 77/2009 di repertorio, trascritta il 03/03/2009 a Udine ai nn. 5845 R.G. e 4021 R.P., a favore di ***dato oscurato***, contro ***dato oscurato***, derivante da decreto di trasferimento.
La formalità è riferita solamente a sub. 4.
In detto atto veniva trasferita la proprietà del sub. 4, mapp. 1671, fg. 28, C.c. di Tavagnacco (UD). Catastalmente all'epoca, il sub. 1 di detto mappale veniva identificato come bene comune non censibile (corte - scale) a tutti i sub. (vedasi elaborato planimetrico ed elenco subb. presentati in data 23/07/2001) e comprendeva anche il vano scale interno al fabbricato del confinante edificio ricadente sul mapp. 173, di altra proprietà. Anche attualmente in tali elaborati catastali il sub. 1 è così identificato. Sembrerebbe quindi che il vano scale ricadente sul mapp. 173, sia una parte comune

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

(sub. 1) delle u.i. costituenti il mapp. 1671, in cui ricade il Lotto 2, qui trattato. Essendo tale aspetto dubbio, sarà a discrezione e cura del futuro acquirente se rivendicare l'inclusione in comproprietà di tale vano scale nelle parti comuni del sub. 1, mapp. 1671.

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 700/2025 di repertorio, trascritta il 17/03/2025 a Udine ai nn. 6803 R.G. e 5187 R.P., a favore di ***dato oscurato***, contro ***dato oscurato***, derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità colpisce anche i beni immobili ricompresi nel Lotto 1 della presente procedura esecutiva.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 29/04/2026.

Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****dato oscurato*****

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 13/02/2009), con atto stipulato il 13/02/2009 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 77/2009, trascritto il 03/03/2009 a Udine ai nn. 5845 R.G. e 4021 R.P.
Il titolo è riferito solamente a ai beni immobili contenuti nel presente Lotto 2.
All'epoca della stipula del presente Atto, l'identificazione delle parti comuni sub. 1, b.c.n.c., nell'elaborato planimetrico catastale (data di presentazione 23/07/2001) comprendeva anche il vano scale ricadente sul confinante mapp. 173, così come peraltro risulta anche in data odierna.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*****dato oscurato*****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2003 fino al 13/02/2009), con atto stipulato il 20/11/2003 a firma di not. ***dato oscurato*** ai nn. rep. 146828, racc. 8742, trascritto il 24/11/2003 a Udine ai nn. 34682 R.G. e 24094 R.P.
Il titolo è riferito solamente a ai beni immobili contenuti nel presente Lotto 2.

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

All'epoca della stipula del presente Atto, l'identificazione delle parti comuni sub. 1, b.c.n.c., nell'elaborato planimetrico catastale (data di presentazione 23/07/2001) comprendeva anche il vano scale ricadente sul confinante mapp. 173, così come peraltro risulta anche in data odierna.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base della documentazione ricercata e messa a disposizione dall'Ufficio comunale di competenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 2322 del 14/05/1962, intestata a ***dato oscurato***, per lavori di costruzione di un fabbricato uso negozi ed abitazione, rilasciata il 14/05/1962 con il n. 2322 di protocollo, agibilità del 04/01/1967 con il n. 1346/65 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a tutte le uu.ii. dell'attuale mapp. 1671 ed il vano scale ricadente sull'attuale mapp. 173, mappali all'epoca ricompresi nell'unico mapp. 173.
È presente un rinnovo della concessione di data 10/03/1965, n. 1346.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto, con l'individuazione dell'eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari).
Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la sagoma del piano primo risulta difforme ma, vista la presenza di un elaborato grafico approsimativo, con poche misure, allegato alla pratica autorizzativa Nulla Osta n. 2322/62 e la comparazione degli estratti di mappa d'impianto con quello attuale, dal quale si evince che probabilmente quello di più lontana realizzazione non era aderente allo stato dei luoghi, si può sostanzialmente considerare entro tolleranza l'attuale conformazione del sedime del fabbricato;

- il porticato al piano terra risulta più largo.

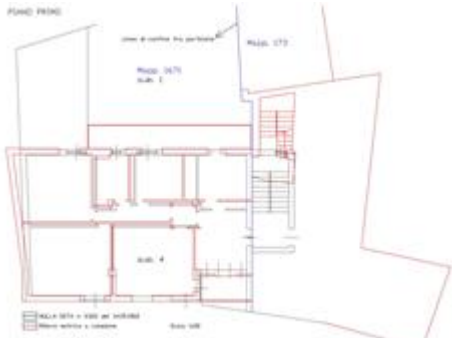
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia o art. 27bis L.R. 19/2009
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria/riduzione a conformità: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.
Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare subalterno 4 del mapp. 1671 (non si è tenuto conto del vano scale sub. 1 b.c.n.c. ricadente sul mapp. 1671).
Tutto ciò relazionato, a parere della redigente, ne deriva che si dovrà valutare un'eventuale sanatoria

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

(a regime, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, (se non prudenzialmente ed in via presuntiva) che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita.



Difformità piano primo - sub. 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010 convertito con L. 122/2010.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione in mappa del portico.

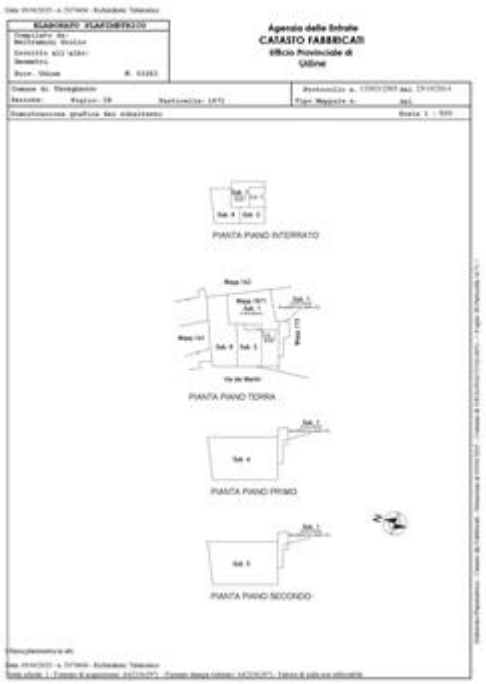
- se si aderisce all'ipotesi della servitù di transito per destinazione del padre di famiglia a peso del sub. 1 , mapp. 173, vano scale ed a favore dei subalterni ricadenti sul mapp. 1671, detto vano scale va eliminato dall'elaborato planimetrico e va ridefinito il sub. 1 del mapp. 1671 nell'elenco dei subalterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catastale dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a sub. 1 b.c.n.c.

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





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: P.R.G.C. - Piano Regolatore Generale Comunale vigente
L'immobile risulta **conforme**.
Il fabbricato mapp. 1671 ricade in Zona Omogenea A (dei centri e nuclei storici), Variante n. 46 al P.R.G.C.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a sub. 4.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica

Normativa di riferimento: di settore
Sono state rilevate le seguenti difformità:

- impianti vetusti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione e sanificazione dell'impianto idrotermosanitario ed una verifica di regolarità di quello elettrico, in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica conformità impianto elettrico ed idro-termosanitario (esclusi eventuali lavori di

adeguamento): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Questa situazione è riferita solamente a verifiche di conformità, esclusi i lavori necessari per un eventuale adeguamento.
Si prescrive una revisione e sanificazione dell'impianto idrotermosanitario ed una verifica di regolarità di quello elettrico, in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

BENI IN TAVAGNACCO VIA DEI MARTIRI, FRAZIONE FELETTO UMBERTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TAVAGNACCO Via dei Martiri, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **129,21** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ***dato oscurato***

Appartamento al primo piano di un fabbricato composto da un negozio ed un laboratorio al piano terra ed un ulteriore appartamento al secondo piano, oltre che da quattro cantine al piano scantinato e corte comune, in Via dei Martiri, 18 e 20, fraz. Feletto Umberto, Comune di Tavagnacco (UD).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale:

- **foglio 28 particella 1671 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: Via dei Martiri, 53, piano: 1, intestato a ***dato oscurato***
  Confini: La pc. 1671 confina a nord con la strada pubblica, Via dei Martiri e con le ppcc. 141 e 142, ad est con la pc. 142, a sud con la pc. 173 e ad ovest con Via dei Martiri, tutte del fg. 28, C.c. Tavagnacco (UD). Il subalterno 4 confina a nord in aderenza con il fabbricato 141, ad est con il vuoto sul sub. 1, b.c.n.c. corte, a sud con il fabbricato mapp. 173, ad est con il vuoto su Via dei Martiri, tutti sul fg. 28, C.c. di Tavagnacco (UD).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.



Prospetto ovest su Via dei Martiri - sub. 4



Prospetto est da corte interna comune - sub. 4

Copia non valida - www.ivgudine.it



Indicazione ingresso vano scale su mapp. 173 da Via dei Martiri

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento al primo piano al quale è abbinato il sub. 1 b.c.n.c. , comune a tutti i subalterni del mapp. 1671, quest'ultimo formato da un sottoportico al piano terra, dal quale si accede da Via dei Martiri sia pedonalmente che con i veicoli alla corte retrostante. Il complesso edificiale è un fabbricato in linea, posto in prospicienza a Via dei Martiri, sviluppato su un piano entro terra e tre fuoriterra, con un'appendice ad un solo piano sul confine a nord della particella; consta, oltre che all'u.i. qui esaminata (sub. 4) di un negozio (sub. 3) ed un laboratorio (sub. 6) al piano terra e scantinato (costituenti il Lotto 1 della presente procedura esecutiva) e di un appartamento al secondo piano (sub. 5, non interessato dall'E.I.). All'abitazione in esame si accede da un vano scale facente parte del fabbricato confinante a sud, di altra proprietà non esecutata (da verificare), ricadente sul mapp. 173, scale alle quali si perviene dal sottoportico sopra citato (presumibilmente è di fatto in essere una servitù di transito a favore, per destinazione del padre di famiglia). Il fabbricato si trova nel centro dell'abitato di Feletto Umberto, frazione del Comune di Tavagnacco (UD), servita sia dai trasporti che dal commercio. Costruito agli inizi degli anni 1960, ha struttura portante mista in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, quello di copertura a doppia falda inclinata con sovrastante manto in tegole laterizie, quello della propaggine a nord-est piano coperto da guaina bituminosa, muri divisori in laterizio o in cartongesso. Le finiture sono: pavimenti in piastrelle "marmette", parquet in legno nelle camere e piastrelle ceramiche in bagno ove rivestono anche i muri in parte in altezza, serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera e persiane avvolgibili plastiche, porte in legno verniciato.I muri sono intonacati e tinteggiati al civile. Gl'impianti presenti sono quello elettrico, idrico e di scarico, idro-termosanitario funzionante a gas metano. I vani che lo compongono sono: ingresso/pranzo soggiorno, un piccolo terrazzino che serve questi due vani, cucina con balcone, un disimpegno notte, tre camere ed un bagno con vasca. Lo stato di manutenzione è carente, con infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno e sono presenti ammaloramenti per infiltrazioni d'acqua nell'intradosso del balcone dell'appartamento superiore che copre il terrazzo, con esposizione dei ferri d'armatura; si segnala che il confinante fabbricato mapp. 173 (nel quale vi sono le scale d'accesso) e stato oggetto di puntellamento dei solai per la messa in sicurezza.

Non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica.



Soggiorno, p.1 - sub. 4

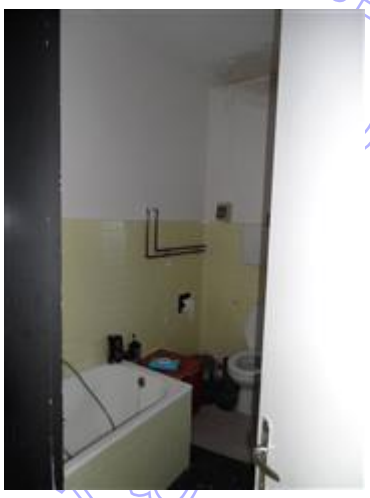


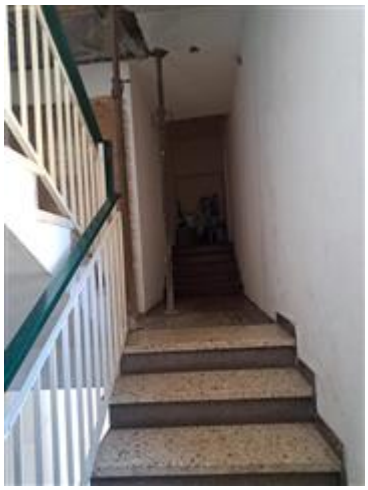
Cucina, p.1 - sub. 4

Covego Srl www.invisura.it



Camera, p.1 - sub. 4


Bagno, p.1 - sub. 4


Vano scale, mapp. 173, p.T-1


Particolare infiltrazione a soffitto nel bagno, p.1 - sub. 4

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento p.1 - sub. 4	123,82	x	100 %	=	123,82
Balcone p.1 - sub. 4	15,48	x	25 %	=	3,87
Terrazzo (loggia) p.1 - s.4	4,34	x	35 %	=	1,52
Totale:	**143,64**				**129,21**

Covega S.r.l.



Planimetria catastale - Tavagnacco (UD), fg. 28, mapp. 1671, sub. 4



Planimetria catastale con campitura superfici - Tavagnacco (UD), fg. 28, mapp. 1671, sub. 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/05/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Tiziano Vecellio, 7, Feletto Umberto
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.500,00 pari a 665,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/05/2026
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: quadrilocale
Indirizzo: Via E. Fermi, Feletto Umberto

Covegs.r.l. - www.covegs.it

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.140,94 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale

Descrizione: appartamento in bifamiliare

Indirizzo: Via San Paolo, 2, Feletto Umberto

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'appartamento

La stima del valore degli immobili ed il loro successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato riscontrato negli annunci di pubblicità immobiliare in Comune di Tavagnacco, in zona centrale degli abitati di Tavagnacco e Feletto Umberto, nelle quali ricadono i cespiti con caratteristiche simili agli stessi.

Tenuto conto della vetustà, dell'assenza di manutenzione dell'u.i. esaminata, dal loro posizionamento, si è assunto il valore di €/mq. 882,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,21	x	882,00	=	**113.963,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.963,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.963,22**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato 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

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

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. E' 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;

"... 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 almomento 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

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

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, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico compartivo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dagli annunci immobiliari di operatori del settore o di privati.

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'obiettivo 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 altri basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, 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 obiettivo 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.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005 (sostituita 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 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

Copia Cortesia - www.asvaluta.it

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 Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross Esternal Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

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. 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. La 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 e' 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.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Le fonti di informazione consultate sono: annunci immobiliari Agenzie operanti nel settore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco, agenzie: ***dato oscurato***.

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.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,21	0,00	113.963,22	113.963,22
				113.963,22 €	**113.963,22 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà per l'intero della Società esecutata, per cui non necessita del giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.463,22**

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: **€. 27.615,81**

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: **+ €. 152,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.000,00**

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
geom. Dania DRUSIN

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