Geom. Manuela Monticoli
Via Nuova n. 130, San Vito di Fagagna (UD)

TRIBUNALE DI UDINE

Cancelleria dei Fallimenti

Procedura L.C. n° 8/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Giudice Delegato: **Dott.ssa Annalisa BARZAZI**

Liquidatore: **Avv. Alberto LIUZZI**
con studio in Udine
Piazzale Unità d'Italia n. 3
PEC: lc08.2024@pec-gestorecrisi.it

Soggetto sottoposto a Liquidazione Controllata: [redacted]

Esperto valutatore: **Geom. Manuela Monticoli**
con studio in San Vito di Fagagna (UD)
Via Nuova n. 130
MAIL: manuela@studiomonticoli.it
PEC: manuela.monticoli@geopec.it

San Vito di Fagagna, 5 febbraio2026

Coveg s.r.l. - BOZZA - www.ivgudine.it

SOMMARIO

Capitolo 1. – PREMESSE METODOLOGICHE 3
1.1. CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE 3
1.2. IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE 3
1.3. RIFERIMENTI TEMPORALI DELL'ELABORATO 4
1.4. SELEZIONE E AUDIT DOCUMENTALE 4
Capitolo 2. – RAPPRESENTAZIONE DEI BENI 5
2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE 5
2.2. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO 5
2.3. LOCALIZZAZIONE 5
2.4. DESCRIZIONE CESPITI IMMOBILIARI 6
2.5. CONSISTENZA IMMOBILIARE 9
2.6. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA 11
2.7. SPESE E MILLESIMI CONDOMINIALI 12
Capitolo 3. – GRAVAMI IPOTECARI ED ALTRI PESI 13
3.1.NOTE IPOTECARIE 13
3.2.NOTE DI TRASCRIZIONE 14
Capitolo 4. – VALUTAZIONE E STIMA 15
4.1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 15
4.2. VERIFICA DELL'HIGHEST AND BEST USE 15
4.3. CONCETTI ESTIMATIVI GENERALI 16
4.4. DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA RICHIESTO 17
4.5. PROCEDIMENTI ESTIMATIVI UTILIZZATI 18
4.6. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI COMPARABILI 18
4.7. VALUTAZIONE 19
Capitolo 5. – FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA 21
Capitolo 6. – CONCLUSIONI 21

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

Capitolo 1. – PREMESSE METODOLOGICHE

La scrivente, in qualità di perito esperto in valutazioni immobiliari, premette che il presente rapporto estimativo è stato redatto facendo riferimento a standard estimativi riconosciuti a livello nazionale e internazionale, nonché alle migliori pratiche professionali comunemente adottate nel settore. Tali criteri consentono di pervenire a risultati attendibili e verosimili attraverso procedimenti logici, coerenti e ripercorribili, tali da permettere a terzi la comprensione e la verifica delle valutazioni espresse.

Il rapporto si propone pertanto di comunicare al lettore non solo i valori di stima finali, determinati secondo i criteri richiesti dall'incarico, ma anche le basi metodologiche e scientifiche su cui le valutazioni si fondano, illustrando i procedimenti adottati ed evidenziando eventuali assunzioni, ipotesi e condizioni limitanti connesse all'attività peritale svolta.

Il presente elaborato è redatto perseguendo i principi fondamentali di qualità, trasparenza, attendibilità e oggettività, in linea con le esigenze dell'attuale mercato immobiliare e dei suoi operatori, siano essi soggetti specializzati o privati cittadini, nonché — nel caso di specie — con le finalità proprie degli accertamenti tecnici destinati all'Autorità Giudiziaria e ai suoi ausiliari, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

1.1. CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Il Curatore Avv. Alberto Liuzzi conferiva alla scrivente l'incarico professionale di effettuare la stima del compendio immobiliare dei beni di proprietà della sig.ra:

[redacted]

residente [redacted]

1.2. IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE

Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare viene redatto dalla sottoscritta geom. Manuela Monticoli con studio in San Vito di Fagagna (UD), libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri

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

e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Udine al n. 3476 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine al n. 76, certificata per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare" n. P160127VI dall'ente RICEC - Registro Internazionale Certificazione Competenze (ISO/IEC 17024).

1.3. RIFERIMENTI TEMPORALI DELL'ELABORATO

La scrivente tiene inoltre a specificare che il presente Rapporto di valutazione immobiliare si basa principalmente sui seguenti riferimenti temporali:

- 19/12/2025 conferimento incarico professionale
- 15/01/02026 sopralluogo per ispezione beni immobili
- 05/02/2026 riferimento valutazione immobiliare

1.4. SELEZIONE E AUDIT DOCUMENTALE

La scrivente, preso atto dell'incarico ricevuto, iniziava le operazioni peritali con tutta una serie di ispezioni ed accertamenti presso la Pubblica Amministrazione competente (Comune di San Giovanni al Natisone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria, ecc.) acquisendo una serie di documentazione ritenuta utile per lo svolgimento dell'incarico assegnato.

Inoltre, l'incarico ha comportato delle opportune e mirate successive indagini per la ricerca e l'acquisizione delle ulteriori informazioni mercantili quali:

a) Ricerca dei segmenti di mercato e dei comparabili se presenti;
b) Studio delle forme di mercato di appartenenza degli immobili oggetto di stima;
c) Studio delle *best practice* da utilizzare;
d) Individuazione del ciclo immobiliare di riferimento;
e) Studio dell'andamento delle transazioni immobiliari degli ultimi tempi;
f) Scelta del procedimento/metodo estimativo più corretto per la stima;
g) Stesura del presente Report finale.

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it BOZZA

Capitolo 2. – RAPPRESENTAZIONE DEI BENI

Si premette che sia dalle informazioni ricevute direttamente dal Curatore, sia dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici competenti, è risultato che [redacted] risulta comproprietaria di due unità immobiliari quali un appartamento ed un posto auto così di seguito identificati:

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili esaminati risultano attualmente così allibrati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali della Provincia di Udine :

intestato a [redacted] proprietà per ½

[redacted] proprietà per ½

Catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE

Fg.	Part.	Sub.	Z.C.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
4	95	19		Via Delle Scuole n.4/3, p. 3-6	A/2	3	5,5 vani	109 m²	€ 482,89
4	95	31		Via Delle Scuole n.4, p. T	C/6	6	11 m²	11 m²	€ 26,13

2.2. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

I beni sopra riportati sono pervenuti in capo alla proprietà in forza dei seguente atto:

Atto di Compravendita del notaio Roberto Cutropia di data 02/02/2000 rep. 812113.

Trascrizione del 08/02/2000 R.P. 2760 R.G. 3657.

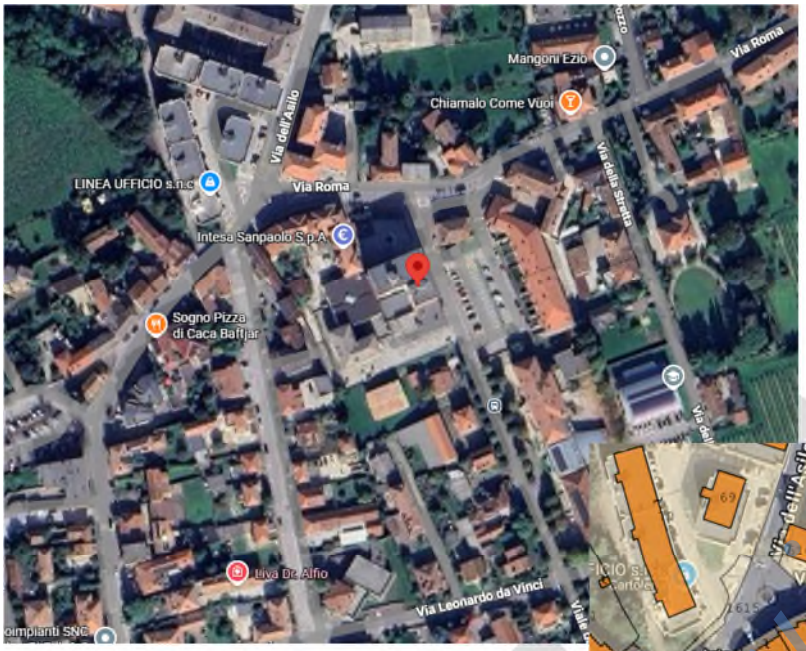
Alla data del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze risultano occupate dal comproprietario sig. Orgnacco Tommj.

2.3. LOCALIZZAZIONE

Il compendio oggetto di stima è costituito da un'unità ad appartamento con posto auto e accessori facenti parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Zorutti" il tutto ubicato in

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

Comune di San Giovanni al Natisone lungo il Viale delle Scuole al Civico 4/5.



Vista da Google maps



Sovrapposizione catastale da forMaps

2.4. DESCRIZIONE CESPITI IMMOBILIARI

Caratteristiche generali delle unità immobiliari

Trattasi di due unità immobiliari, quali un appartamento inserito al piano terzo, con accessori al piano sesto di un complesso condominiale denominato “Condominio Zorutti” ed un’autorimessa inserita al piano terra, il tutto ubicato in zona centrale del Comune di San Giovanni al Natisone lungo il Viale delle Scuole al civico 4/5.

Coveg s.r.l. - www.progudine.it





Foto esterne complesso condominiale

Il complesso condominiale a destinazione mista (residenziale, direzionale e commerciale) presenta un aspetto architettonico tipico dell'epoca di costruzione, risalente all'inizio degli anni '70; ha una forma regolare, si sviluppa su sette piani fuori terra e due piani interrati ed è caratterizzato da tipologie costruttive proprie dell'edilizia residenziale.

Descrizione dell'unità immobiliare

Più in dettaglio l'appartamento in oggetto, con accesso da vano scale condominiale munito di ascensore, è composto internamente da: ingresso, cucina con veranda, locale soggiorno con terrazza, disimpegno, bagno, due camere ed un ripostiglio.

Completano la proprietà due accessori quali box lavatoio e ripostiglio posti al piano sesto e autorimessa posta al piano terra.

Finiture edilizie

Finiture edilizie con materiali di discreta qualità, così di seguito riassumibili:

- pavimentazione in piastrelle ceramiche in gres per la zona giorno e il bagno, mentre nelle camere è presente pavimentazione in parquet prefinito;
- finestre con serramenti in alluminio con vetrocamera, dotati di avvolgibili in materiale plastico;

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

- rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche fino a mezza altezza;
- pareti e soffitti tinteggiati con idropittura su sottostante intonaco civile;
- portoncino di ingresso blindato e porte interne in legno tamburato.

Dotazione impianti tecnologici

La rete impiantistica dell'unità residenziale risulta completa e realizzata sottotraccia. Sono presenti impianto elettrico dotato di quadro con dispositivo differenziale ("salvavita"), impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio alimentato a gas metano con caldaia installata nel vano veranda, nonché pompa di calore collocata nel locale soggiorno e impianto citofonico.

Da un controllo esclusivamente visivo, gli impianti risultano apparentemente funzionanti e conformi alla normativa vigente in materia (L. 46/90 e D.M. 37/2008).

Accessi e pertinenze

Come già anticipato, l'accesso all'unità residenziale avviene tramite il vano scale condominiale, dotato di ascensore.

L'accesso al posto auto è garantito da un passo carraio direttamente dalla strada, tramite portone elettrico.

All'unità residenziale spettano inoltre le parti comuni del fabbricato, in conformità al regolamento condominiale e a quanto previsto dall'art. 1117 c.c.

Stato conservativo e manutentivo

La scrivente ritiene di giudicare discreto sia lo stato conservativo che manutentivo delle unità oggetto del presente rapporto estimativo.



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





Foto interne unità

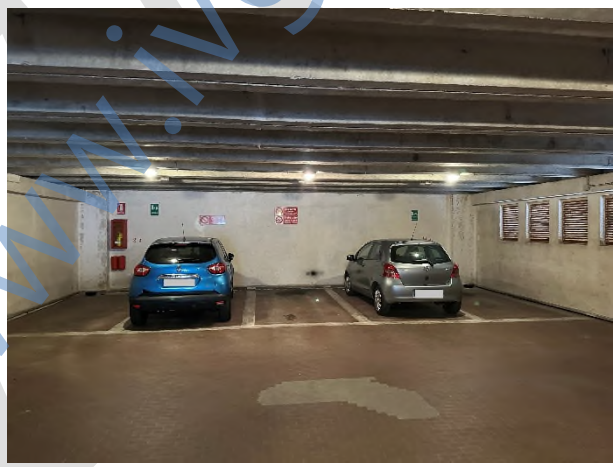



Foto locali stenditoio e posto auto

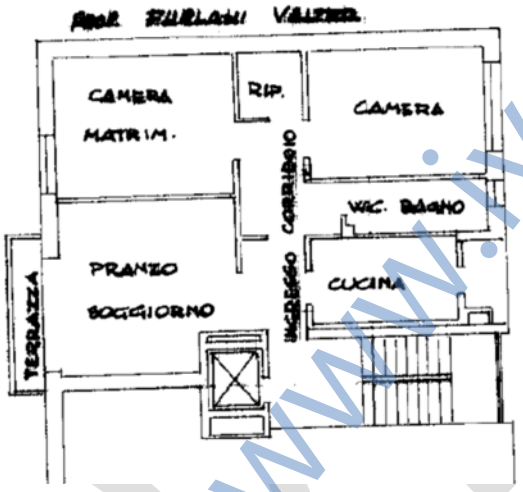
2.5. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione della superficie commerciale avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa conformemente alle norme UNI-EN 15733 (già UNI 10750) e, in parte, al D.P.R. n.198/98, tenendo in considerazione i “Rapporti/indici mercantili superficiari” desunti in loco dallo scrivente.

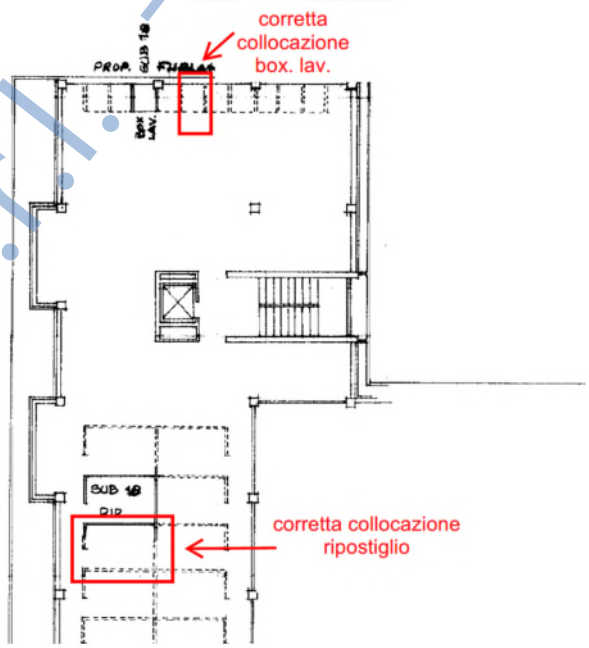
La superficie commerciale del bene, riferibile alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), è stata estrapolata dalle planimetrie catastali con verifiche plano-altimetriche "a campione" effettuate in loco dalla scrivente e riassunte in:

Coveg srl - www.ivgudine.it

	PIANO	SUP. EST. LORDA mq	INDICE MERCANTILE	SUP. COM. mq
ABITAZIONE	3	104,70	1,00	104,70
VERANDA	3	3,00	1,00	3,00
TERRAZZA	3	4,41	0,25	1,10
STENDITOIO	6	6,13	0,30	1,84
ANGOLO LAVAT.	6	1,27	0,30	0,38
AUTORIMESSA	T	11,00	0,50	5,50
TOTALE				**116,52**

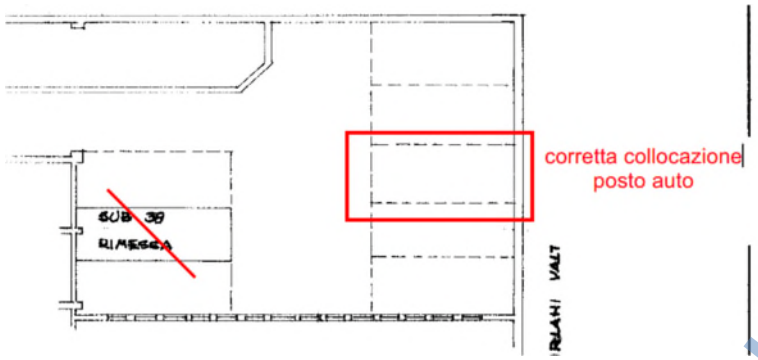


Estratto planimetria catastale appartamento - piano terzo



Estratto planimetria catastale accessori - piano sesto

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



Estratto planimetria catastale posto auto - piano terra

2.6. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA

Conformità edilizio-urbanistiche

Dall'ispezione documentale effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni al Natisone risulta che il fabbricato condominiale è stato realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 541** del 05/12/1967, prot. n. 5834, per la realizzazione di un fabbricato ad uso negozi, uffici e residenze, denominato *"Condominio Zorutti"*;
- **Dichiarazione di agibilità** rilasciata in data 30/03/1971, prot. n. 5834 – Pratica n. 541;
- **D.I.A. del 31/03/2001** per opere interne e chiusura di veranda, riferita all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

A seguito delle verifiche eseguite durante il sopralluogo, l'immobile non risulta conforme al progetto edilizio originario, in quanto sono state riscontrate modifiche alle partizioni interne nonché alle caratteristiche prospettiche, con variazioni delle dimensioni e del posizionamento delle forometrie.
Dall'accesso agli atti, inoltre, non risulta presente documentazione relativa al piano sesto adibito a "stenditoio".

Pertanto, anche a seguito di confronto con il tecnico comunale, si evidenzia la necessità di presentare una pratica edilizia ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 19 (accertamento dello stato legittimo), mediante la quale verrà rappresentato lo stato attuale dei luoghi e dichiarato che le opere risalgono all'epoca antecedente o contestuale al rilascio dell'agibilità.

Il costo stimato per la predisposizione di tale pratica è pari a circa € 2.000,00, oltre al pagamento di un'oblazione pari a € 258,00 ed eventuali diritti richiesti dalla P.A.

Coveg srl - www.ivgudine.it

Dalla verifica documentale emerge inoltre che la D.I.A. presentata in data 31/03/2001 risulta priva di dichiarazione di fine lavori, rendendo pertanto necessaria la relativa chiusura amministrativa. Tale circostanza è stata confermata anche dal Comune di San Giovanni al Natisone.

Conformità *catastale*

In relazione all'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27/02/1985 n. 52, come integrato dall'art. 19 del D.Lgs. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Catasto Fabbricati non risultano conformi allo stato di fatto.

A seguito del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

per l'unità immobiliare principale, si rende necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale con adeguamento delle partizioni interne, delle forometrie perimetrali e della chiusura della veranda;

per le unità accessorie (locali stenditoio e posto auto), risultano attualmente depositate planimetrie non corrispondenti ai subalterni di riferimento e all'utilizzo da parte dei proprietari.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una pratica DOCFA di variazione per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate, consigliando la presentazione di un elaborato planimetrico generale per la corretta identificazione anche delle restanti unità immobiliari.

Il costo stimato per tale adempimento è pari a circa € 1.000,00, oltre agli oneri che verranno quantificati a conclusione della pratica.

2.7. SPESE E MILLESIMI CONDOMINIALI

Da interpello dello Studio di amministrazione condominiale Savino presso Via Alcide de Gasperi, 16, 33044 Manzano (UD) tel. 0432 740677 è emerso quanto segue:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 1.165,00
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, per lavori eseguiti e pagati € 166,42
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute € 0,00
- Eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00
- Millesimi di proprietà 40,89

Covego srl - www.ivgudine.it

Capitolo 3. – GRAVAMI IPOTECARI ED ALTRI PESI

Dalle visure ed ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Udine è emerso che le unità in esame, come sopra riportate, risultano essere colpite dai seguenti gravami ipotecari.

3.1.NOTE IPOTECARIE

Iscrizione del 08/02/2000 Reg. part. 565 Reg. gen. 3658

A favore	CASSA DI RISPARMIO DI GORIZIA S.P.A. con sede in Gorizia
Contro	[redacted]
Titolo	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto del notaio Roberto Cutrupia di data 02/02/2000 rep. 81214.
Importo Capitale:	lire 145.000.000
Importo Totale:	lire 217.500.000
Beni	Comune di San Giovanni al Natisone - Fg 4 p.lla 95 sub. 19 e 31.

Iscrizione del 24/03/2010 Reg. part. 1444 Reg. gen. 7822

A favore	VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna (TV)
Contro	[redacted]
Titolo	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Atto Tribunale di Treviso di data 18/03/2010 rep. 290/2010.
Importo Capitale:	euro 99.750,87
Importo Totale:	euro 105.000,00
Beni	Comune di San Giovanni al Natisone - Fg 4 p.lla 95 sub. 19 e 31.

Iscrizione del 03/05/2010 Reg. part. 2198 Reg. gen. 11764

A favore	HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. con sede in Udine
Contro	[redacted]

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it BOZZA

Titolo Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Atto Tribunale di Udine di data 12/01/2010 rep. 52/2010.

Importo Capitale: euro 53.047,54

Importo Totale: euro 78.000,00

Beni Comune di San Giovanni al Natisone - Fg 4 p.lla 95 sub. 19 e 31.

Iscrizione del 17/01/2020 Reg. part. 152 Reg. gen. 1288

A favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO)

Contro [redacted]

Titolo Ipoteca in rinnovazione. Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto del notaio Roberto Cutrupia di data 02/02/2000 rep. 81214.

Importo Capitale: euro 74.886,25

Importo Totale: euro 112.329,38

Beni Comune di San Giovanni al Natisone - Fg 4 p.lla 95 sub. 19 e 31.

3.2.NOTE DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 14/03/2024 Reg. part. 4879 Reg. gen. 6256

A favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [redacted]

Contro [redacted]

Titolo Atto Giudiziario. Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata.

Atto del Tribunale di Udine di data 25/01/2024 rep. 8/2024.

Beni Comune di San Giovanni al Natisone - Fg 4 p.lla 95 sub. 19 e 31.

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it BOZZA

Capitolo 4. – VALUTAZIONE E STIMA

4.1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Individuazione segmento del mercato immobiliare

Medesima attenzione da parte della scrivente è stata posta poi, sulla corretta individuazione del già citato *segmento di mercato* in cui i singoli cespiti ricadono, al fine di individuare i principali parametri estimativi che sono fondamentali in un processo di valutazione immobiliare.

Questa analisi è preliminare alla valutazione dell'immobile oggetto di stima, per il quale si identifica il segmento di mercato di appartenenza e si esaminano gli eventuali beni immobili di confronto simili ed i competitor locali.

Collocazione fase ciclica del mercato immobiliare

Propedeutica quindi alla valutazione di stima degli asset sarà ora per la scrivente esperta valutatrice un'attenta analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare che, purtroppo oramai da alcuni anni, risente di una profonda crisi sociale ed economica, tanto da porre i beni in una attuale c.d. "fase ciclica di recessione" anche se con timidi segnali di un recupero a breve termine.

Studio della forma del mercato immobiliare

La forma di mercato individuata dallo scrivente è assimilabile al tipo **concorrenza monopolistica**, per una pluralità di venditori ed altrettanti compratori nel segmento residenziale, tipica in un mercato dell'usato come quello in questione.

La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dal lato dell'offerta del segmento di mercato. Il grado di competizione influenza, perciò, direttamente il livello del prezzo.

4.2. VERIFICA DELL'HIGHEST AND BEST USE

La scrivente, in qualità di esperta valutatrice immobiliare, ritiene che il corrente uso dell'immobile esaminato – unità residenziale – corrisponda al **massimo e miglior utilizzo**, ovvero alla

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

destinazione d'uso maggiormente redditizia, senza necessità di ulteriori trasformazioni. Il concetto di **Highest and Best Use (HBU)**, o "Massimo e miglior utilizzo", è spesso sottovalutato nelle valutazioni immobiliari, ma stabilisce che il valore di una proprietà è direttamente connesso al suo utilizzo. Il massimo e miglior utilizzo rappresenta il uso più conveniente e appropriato che consente di ottenere il più alto valore possibile della proprietà.

4.3. CONCETTI ESTIMATIVI GENERALI

Prima di determinare il vero e proprio **valore di stima** dei beni immobili in esame, la scrivente ritiene utile richiamare alcuni concetti generali della dottrina estimativa italiana tradizionale e di quella più recente, desunti dagli standard internazionali di valutazione immobiliare (IVS e CVI), in merito alla determinazione del valore di mercato.

Si precisa che esistono due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione:

- il procedimento **diretto o sintetico comparativo**, di tipo monoparametrico e/o pluriparametrico;
- il procedimento **indiretto o analitico**, basato sull'analisi dei costi e/o sui potenziali redditi.

Per il reperimento e l'utilizzazione dei dati elementari relativi a ogni giudizio di stima, è necessario raccogliere dal mercato – nell'ambito del quale si opera – tutte le informazioni storiche disponibili, quali compravendite, aste giudiziarie, preliminari, perizie di stima, annunci e offerte di vendita, oltre a conoscenze dirette del settore.

L'aspetto economico con cui si stima un bene dipende quasi esclusivamente dallo scopo pratico della stima: un bene può assumere valori diversi a seconda dell'obiettivo della valutazione. Poiché la valutazione immobiliare ha, nella maggior parte dei casi, un carattere previsivo, stimare il valore di mercato di un bene significa attribuirgli la somma ipotetica di denaro che più probabilmente si otterrebbe se il bene fosse posto in vendita sul libero mercato.

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

4.4. DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA RICHIESTO

Lo scopo principale del presente rapporto di valutazione è determinare, attraverso il valore di mercato, un prezzo base d'asta per i beni da porre in vendita nell'ambito di una procedura giudiziaria, come previsto dall'art. 568 c.p.c., modificato dalla Legge 132/2015 ("Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria").

In altre parole, il valore di mercato rappresenta la somma ipotetica che una proprietà frutterebbe se posta in vendita sul libero mercato alla data della valutazione, in linea con lo scopo della stima.

A giudizio della scrivente, tale valore può essere influenzato dal contesto giudiziario della procedura di liquidazione, e perciò può essere assimilato al concetto di Valore di vendita forzata (Forced Value) o Valore di vendita giudiziaria (Forced Judicial Value), come definito dagli International Valuation Standards e ripreso in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Tale valore si riferisce alla somma ottenibile quando il venditore è costretto a cedere l'immobile in condizioni non conformi alla definizione di mercato:

"La somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato."

Si tratta, quindi, non di un obiettivo distinto dalla stima di mercato, ma di una descrizione della situazione in cui avviene il trasferimento, stimata con prudenze maggiori, mediamente riduzione del 25% circa, a causa di fattori quali:

- un intervallo di tempo troppo breve per una promozione commerciale adeguata;
- assenza di garanzie postume per eventuali vizi del bene;
- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- stato d'uso e manutenzione;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili durante la procedura;
- altri elementi difformi dalle condizioni di libero mercato.

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

4.5. PROCEDIMENTI ESTIMATIVI UTILIZZATI

I procedimenti (o metodi) di valutazione rappresentano gli strumenti attraverso i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Secondo la metodologia estimativa tradizionale, sino a qualche tempo fa, la valutazione si basava semplicemente su una expertise immobiliare, senza la necessità di dimostrare i risultati raggiunti né di evidenziare le formule applicate.

La scrivente, considerata la delicatezza e particolarità dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno utilizzare procedimenti di valutazione basati sulle più recenti metodologie scientifiche, accettate e riconosciute sia a livello nazionale sia internazionale, in grado di essere verificati e replicati da terzi.

Nell'odierno caso, lo scrivente esperto valutatore immobiliare ha ritenuto più aderente la metodologia della stima "per confronto di mercato" (conosciuta anche come MCA, *Market Comparison Approach*), secondo gli standard IVS ed EVS.

Il principio alla base del procedimento si fonda sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile da valutare. attraverso opportuni aggiustamenti (adjustments), costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche prese a confronto, è possibile determinare il valore del bene, in base al principio per cui:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

4.6. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI COMPARABILI

La scrivente procederà alla stima dell'immobile avendo individuato e analizzato alcuni immobili comparabili dalle caratteristiche similari e di una certa affidabilità estimativa, estrapolando tutta una serie di informazioni utili allo scopo.

COMPARABILE A

DESCRIZIONE:	Unità residenziale ad appartamento con posto auto, posti all'interno del Condominio Zorutti, con accesso dal Viale delle Scuole in Comune di San Giovanni al Natisone.

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it BOZZA

PROVENIENZA: atto di compravendita del 2025

SUPERFICIE: 131,70 mq commerciali

PREZZO DICHIARATO: € 139.000,00

COMPARABILE B

DESCRIZIONE: Unità residenziale ad appartamento con posto auto, posti all'interno del Condominio Zorutti, con accesso dal Viale delle Scuole in Comune di San Giovanni al Natisone.

PROVENIENZA: atto di compravendita del 2023

SUPERFICIE: 130,60 mq commerciali

PREZZO DICHIARATO: € 115.000,00

Per quanto sopra riportato e analizzato il Più probabile valore di mercato dell'appartamento e delle sue pertinenze deriverà quindi dalla seguente analisi economico ed estimativa riassunta nella sottostante forma tabellare:

4.7. VALUTAZIONE

Tabella M.C.A. appartamento al piano terzo in San Giovanni al Natisone

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	*U.M.*	***Comparabili***			***Subject***
		Unità A	**Unità B**	**Unità C**	**Unità residenziale**
Prezzo e/o valore	€	139.000,00	115.000,00		?
Data stipula contratto e/o offerta	mesi	7	28		0
Superficie principale	mq	120,56	123,46		107,70
Superficie veranda	mq	0,00	0,00		0,00
Superficie terrazze	mq	2,98	3,13		4,41
Superficie cantina/soffitta	mq	10,20	6,80		7,40
Superficie box auto	mq	14,00	12,00		11,00
Superficie deposito	mq	0,00	0,00		0,00
Superficie area scoperta	mq	0,00	0,00		0,00
Livello di piano	n	4	4		3
Servizio igienico	n	1	1		1
Stato di manutenzione o conservazione (1 scadente/ 2 sufficiente/3 discreto/4 buono/5 ottimo)	n	2	1		2

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

2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO				
Informazioni mercantili	*Ind. Merc.*			
Saggio di rivalutazione/svalutazionep(DAT)/PRZ(annuale)	0,02			
Superficie principale p(SUP)/p(SUP)	1,00			
Superficie veranda p(VER)/p(SUP)	0,75			
Superficie terrazza p(TER)/p(SUP)	0,25			
Superficie cantina p(CAN)/p(SUP)	0,30			
Superficie box auto p(BOX)/p(SUP)	0,50			
Superficie deposito p(DEP)/p(SUP)	0,15			
Superficie area scoperta p(ARE)/p(SUP)	0,10			
Indice variazione livello di piano p(LIV)/PRZ	0,01			
Costo realizzazione nuovo servizio igienico (SER)	10.000			
vetustà trascorsa servizio igienico	25			
vita utile stimata servizio igienico	30			
Costo manutenzione (Costo marginale da 1 a 2 € 20.000 da 2 a 3 € 20.000 da 3 a 4 € 20.000 da 4 a 5 € 20.000)	20.000,00			

3. CALCOLO SUP. COMMERCIALE	
Acronimo p(SUP) euro/mq	
SUP comm.le comparabile A	131,37
SUP comm.le comparabile B	132,28
SUP comm.le comparabile C	0,00
SUP comm.le subject	116,52

4. PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	
Acronimo p(SUP) euro/mq	
Prezzo medio comparabile A	1.058,12 €
Prezzo medio comparabile B	869,35 €
Prezzo medio comparabile C	
Prezzo marginale assunto - Prezzo Medio Minimo (PMM)	**869,35 €**

5. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari			***Comparabili***	
		Unità A	Unità B	Unità C
p(DAT) (euro/mese)		231,67	191,67	
p(SUP) (euro/mq)		869,35	869,35	
p(VER) (euro/mq)		652,01	652,01	
p(TER) (euro/mq)		217,34	217,34	
p(CAN) (euro/mq)		260,81	260,81	
p(BOX) (euro/mq)		434,68	434,68	
p(DEP) (euro/mq)		130,40	130,40	
p(ARE) (euro/mq)		86,94	86,94	
p(LIV) (euro/n)		1.390,00	1.150,00	
p(SER) (euro/n)		1.666,67	1.666,67	
pSTM (euro/n)		20.000,00	20.000,00	

6. TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	*U.M.*		***Comparabili***	
		Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di compravendita	€	139.000,00	115.000,00	0,00
Data del contratto	mesi	-1.621,67	-5.366,67	0,00
Superficie principale	mq	-11.179,86	-13.700,98	0,00
Superficie veranda	mq	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazza	mq	310,79	278,19	0,00
Superfice cantina/magazzino	mq	-730,26	156,48	0,00
Superficie posto auto	mq	-1.304,03	-434,68	0,00
Superficie deposito	mq	0,00	0,00	0,00
Superficie area scoperta	mq	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	n	-1.390,00	-1.150,00	0,00
Servizi igienici	n	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	n	0,00	20.000,00	0,00
VALORI CORRETTI	**€**	**123.084,98**	**114.782,35**	**0,00**

7. TEST DI VERIFICA DIVERGENZA	*7,23%*	*< 10%*	*OK*	

8. SINTESI DI STIMA			
RECONCILIATION - Valore atteso dei prezzi corretti (euro)		***Subject***	***118.933,67 €***

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

arr.ti € 119.000,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/2 € 59.500,00

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

- € 3.258,00

€ 56.242,00

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 25% PER VENDITA FORZATA € 42.181,50

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

In considerazione della stima della quota di metà si intende applicare un ulteriore abbattimento di circa il 5%

VALORE DI VENDITA FORZATA **Arr.ti** **€ 40.000,00**

Capitolo 5. – FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

La scrivente propone pertanto la vendita all'asta dei beni immobili sopra indicati, facenti parte del compendio della procedura di Liquidazione Controllata, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

LOTTO UNICO

Unità immobiliari uso residenziale della superficie commerciale di 116,52 m² circa, inserite all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Zorutti" su Viale delle scuole al civico 4/5 a San Giovanni al Natisone, così identificato:

intestato a [redacted] proprietà per 1/2

Catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE

Fg.	Part.	Sub.	Z.C.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
4	95	19		Via Delle Scuole n.4/3, p. 3-6	A/2	3	5,5 vani	109 m²	€ 482,89
4	95	31		Via Delle Scuole n.4, p. T	C/6	6	11 m²	11 m²	€ 26,13

PREZZOBASE D'ASTA per la quota di ½ **€ 40.000,00**
(Diconsi euro quarantamila/00)

Capitolo 6. – CONCLUSIONI

6.1. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI FINALI

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto con i seguenti limiti di mandato:

Coveg s.r.l. www.ivgudine.it

a) la versione dei fatti presentata nel Rapporto è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

b) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

c) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili esaminati ed ha personalmente ispezionato gli immobili in oggetto;

d) non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni strutturali e conformità impiantistiche, sulle questioni ambientali sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere o nei manufatti per rilevare la presenza di eventuali sostanze nocive, le analisi sono state del tipo visivo e non intrusivo;

e) non sono stati effettuati rilievi plano-altimetrici dei beni rispetto alle superfici e/o volumetrie assentite e/o all'inserimento in mappa degli stessi ma solo controlli "*a campione*" basati sulla documentazione catastale e comunale oltre ai dati forniti dalla procedura giudiziale;

f) il presente rapporto di valutazione costituisce un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dalla committenza ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dalla committenza o da loro delegati o dall'Amministrazione Giudiziaria sulla base del presente elaborato.

g) le fonti d'informazione utilizzate sono state desunte dell'Agenzia delle Entrate - OMI, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, dagli International Valuation Standards, dagli European Valuation Standards, dalle norme UNI, da ForMaps e vari siti internet;

h) la presente relazione è composta di n. 22 pagine ed il contenuto è da considerarsi riservato ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. così come del Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali;

San Vito di Fagagna, 5 febbraio 2026

L'ESPERTO VALUTATORE

(Geom. Manuela Monticoli)

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

Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura n.: T235996/2026

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE (H906) provincia UDINE - Limitata al foglio: 4
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE (Codice H906) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		**4**	**95**	**19**			**A/2**	**3**	**5,5 vani**	**Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte**: 107 m²**	**Euro 482,89**	VIALE DELLE SCUOLE n. 4/3 Piano 3 - 6 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		**4**	**95**	**31**			**C/6**	**6**	**11m²**	**Totale: 11 m²**	**Euro 26,13**	VIALE DELLE SCUOLE n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,50 m² 11 Rendita: Euro 509,02

Intestazione degli immobili indicati al n.1

[redacted]

Totale Generale: vani 5,50 m² 11 Rendita: Euro 509,02

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

www.ivguidine.it - Coveg s.r.l.

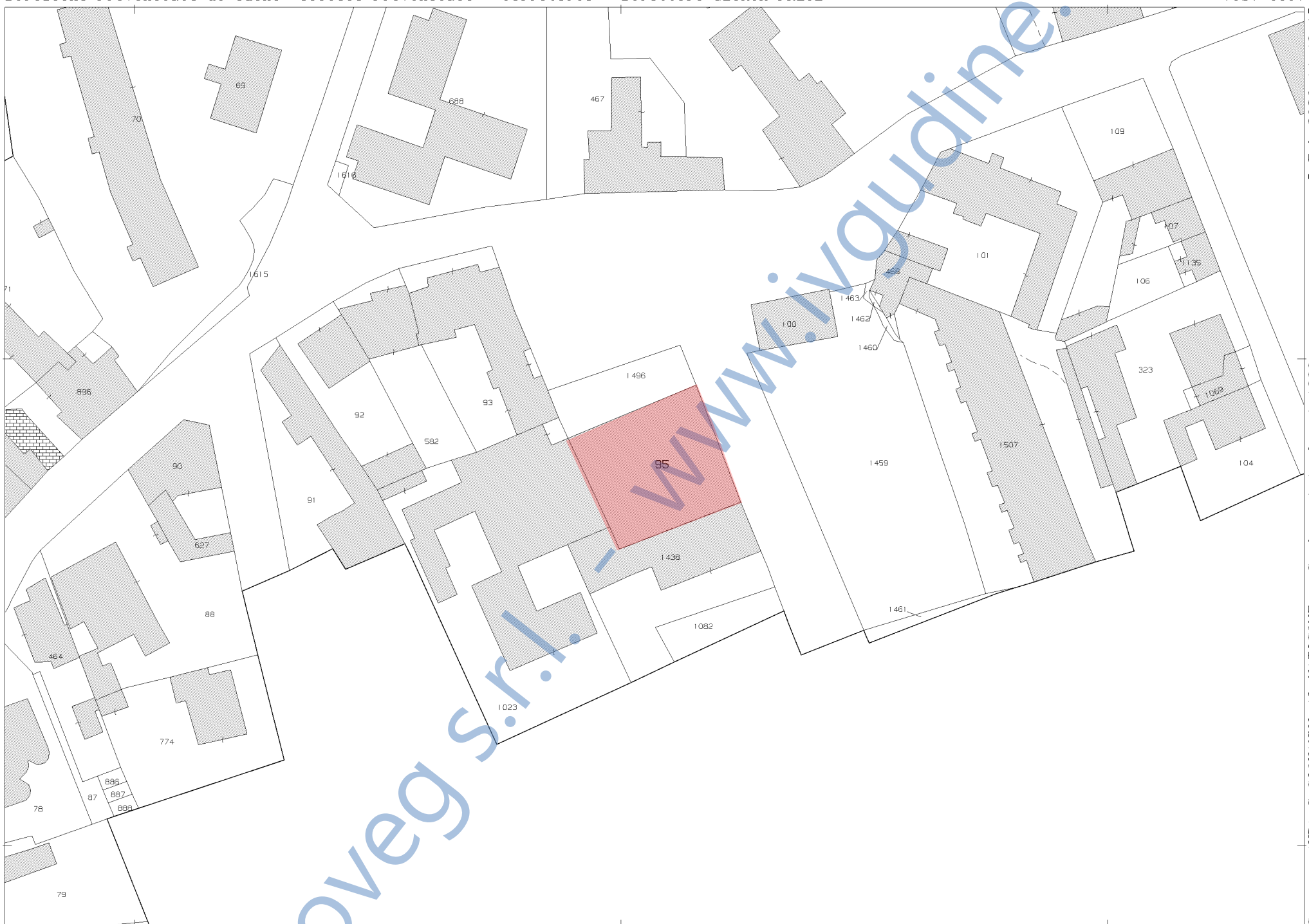
Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Visura telematica

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



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

N=2900

E=57100

Comune: (UD) S GIOVANNI AL NATISONE Scala originale: 1:1000 5-Feb-2026 14:49:15
Foglio: 4 All: A Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protcollo pratica T236658/2026

1 Particella: 95

Data presentazione: 01/02/1999 - Data: 25/11/2025 - n. T215792 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F - Catasto - 491

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. BP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

ELABORATO PLANIMETRICO

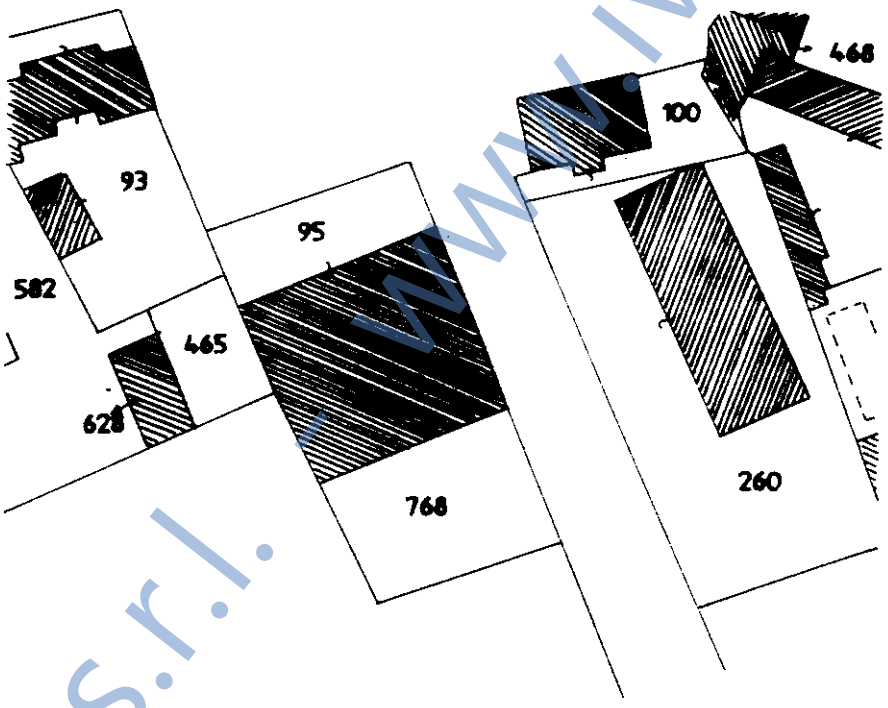
Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune SAN GIOVANNI AL NATISONE
via/piazza P.ZZA ZORUTTI n. 13/4

C.T. Sez. ..... Fgl. 4 Mapp. 95
C.E.U. Sez. ..... Fgl. 4 Mapp. 95
Tipo mappale n. ..... del .....

ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 1000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo B130 - 1 FEB. 1999

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. .....

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. .....

L'operatore .....

IL TECNICO .....

Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2025 - Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE(H906) - < Foglio 4 Particella 95 >

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

Data presentazione: 01/02/1999 - Data: 25/11/2025 - n. T215792 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data presentazione: 29/04/1971 - Data: 17/10/2025 - n. T80622 - Richiedente: MNTMNL90E61H816K

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

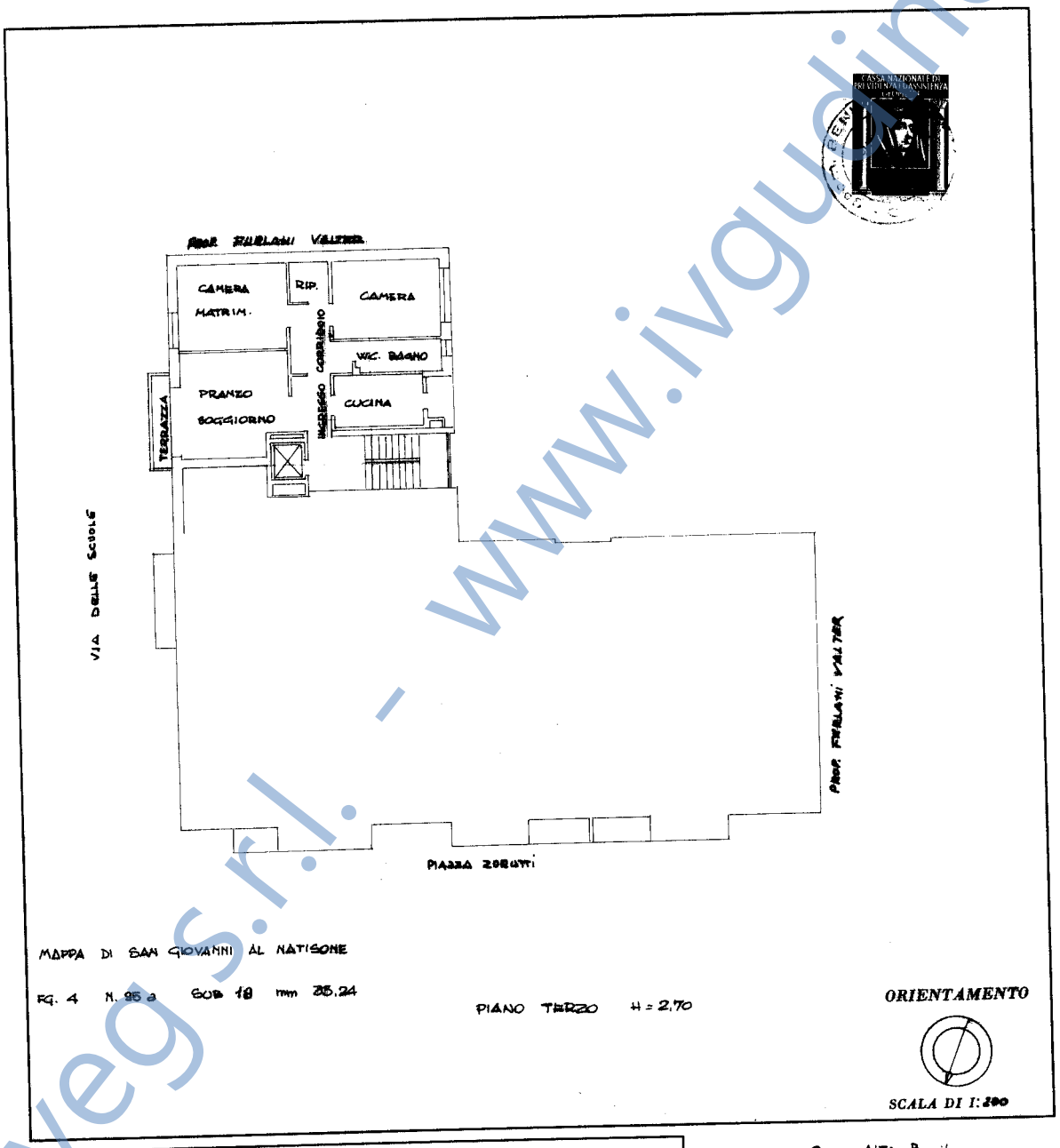
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S.GIOVANNI AL NATISONE *Via* PIAZZA ZORUTTI

Ditta TURRA ITALO n. ARSIE' 5.8.1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



MAPPA DI SAN GIOVANNI AL NATISONE

FG. 4 N. 95 a SUB 18 mm 35,24

PIANO TERZO H = 2,70

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 26171

4/95/19

1/2

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal Geom. AITA Paolo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di GORIZIA

DATA 23 APR. 1971

Firma:

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2025 - Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE(H906) - < Foglio 4 - Particella 95 - Subalterno 19 >
VIALE DELLE SCUOLE n. 4/3 Piano 3 - 6
10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/04/1971 - Data: 17/10/2025 - n. T80622 - Richiedente: MNTMNL90E61H816K
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 29/04/1971 - Data: 17/10/2025 - n. T80622 - Richiedente: MNTMNL90E61H816K

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

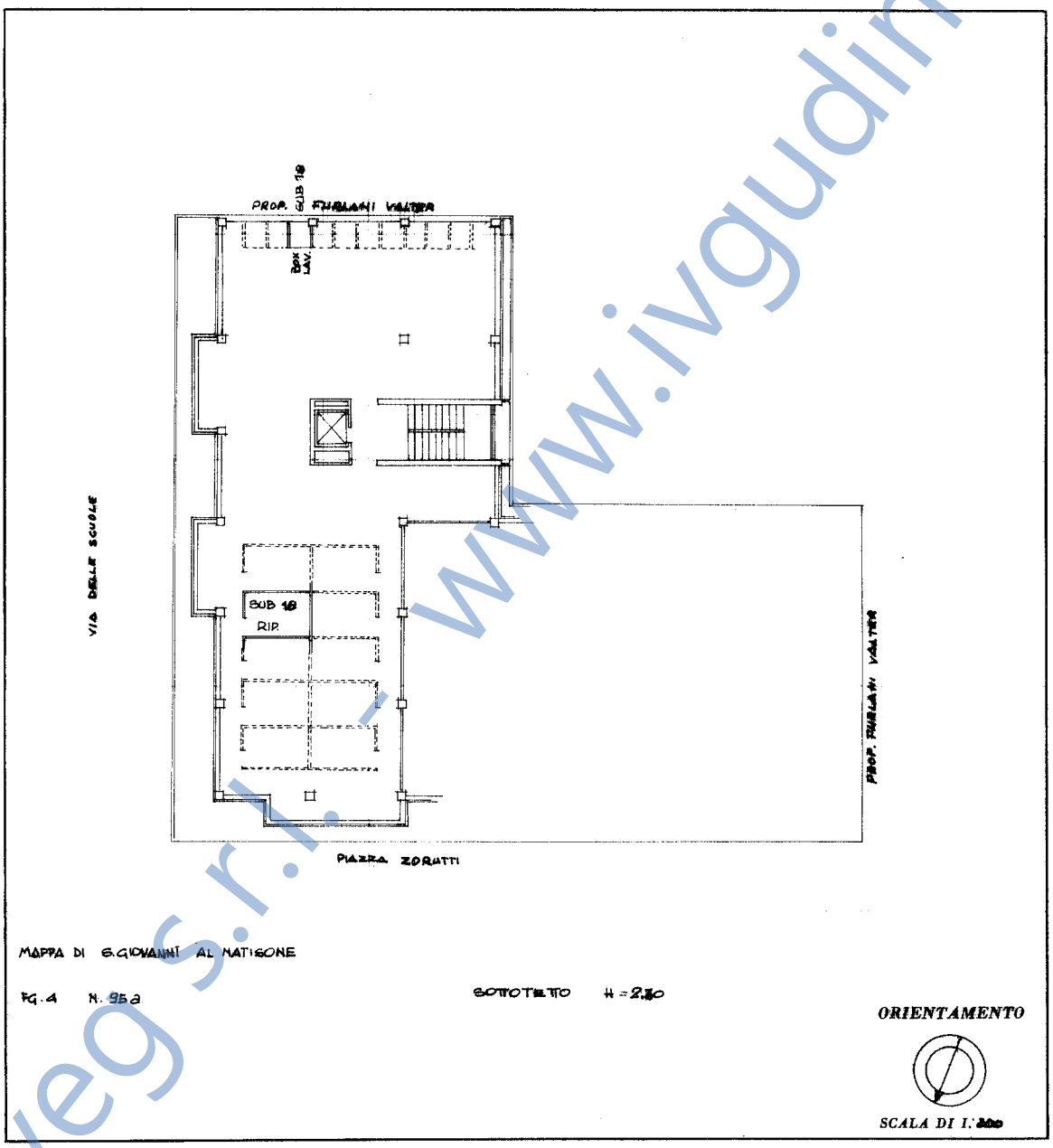
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOVANNI AL NATISONE *Via* PIAZZA ZORUTTI

Ditta TORRA ITALO n. ARSIÈ 5.8.1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



MAPPA DI S. GIOVANNI AL NATISONE

Fg. 4 N. 95 a

SOTTOTETTO H = 2,50

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 21/1/71

4/3/19 2k

Compilata dal Geom. AITA Benito
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di GORIZIA

DATA 2[illegible]

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

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

10 metri
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2025 - Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE(H906) - < Foglio 4 - Particella 95 - Subalterno 19 >
VIALE DELLE SCUOLE n. 4/3 Piano 3 - 6

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/04/1971 - Data: 17/10/2025 - n. T80622 - Richiedente: MNTMNL90E61H816K
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 29/04/1971 - Data: 17/10/2025 - n. T80665 - Richiedente: MNTMNL90E61H816K

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

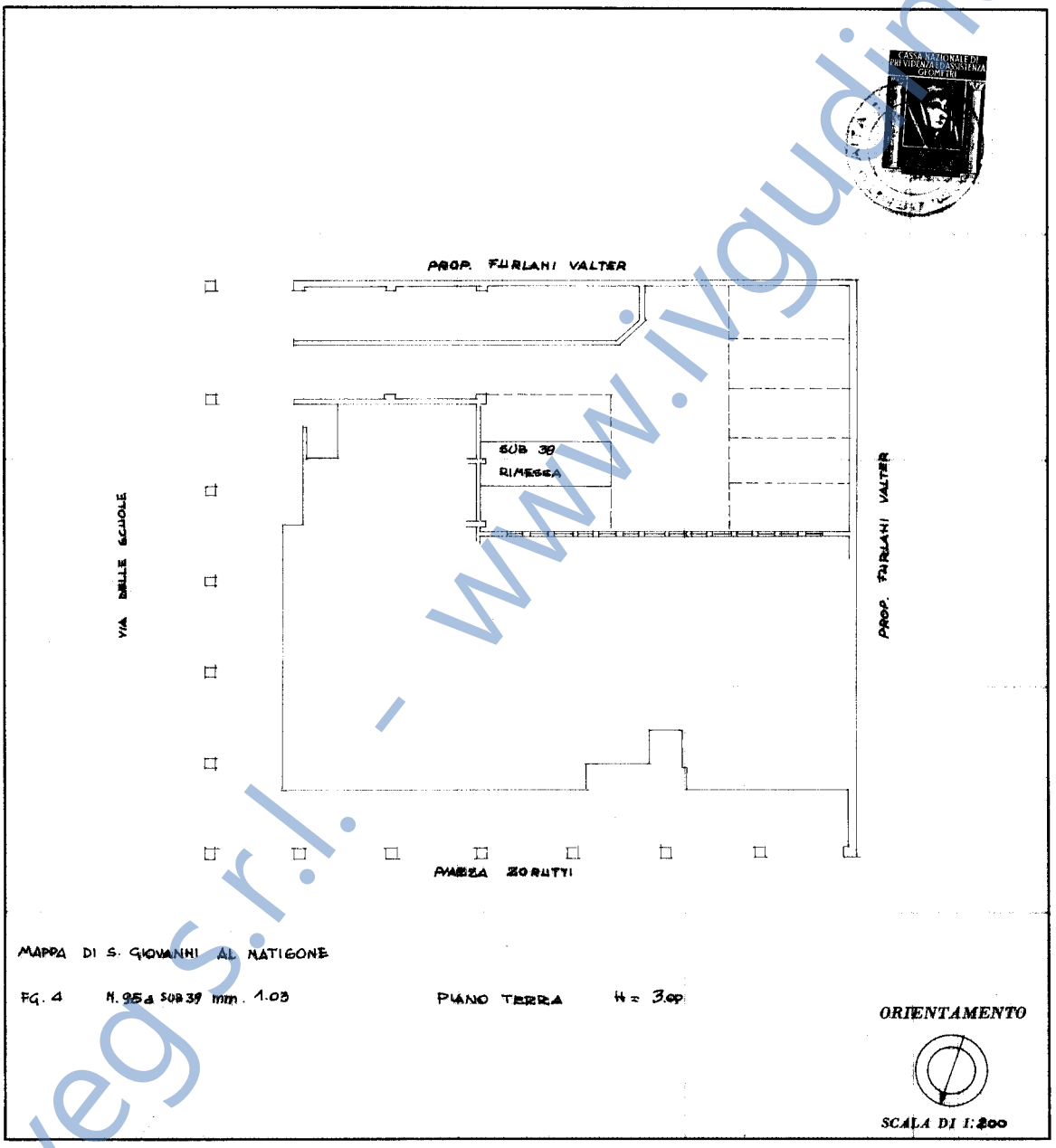
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SGIOVANNI AL NATISONE *Via* PIAZZA ZORUTTI

Ditta TURRA ITALO n. ARSIE' 5.8.1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 APR. 1971

PROT. N° 962/71

4/95/31

Compilata dal Geom. AITA Benito
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di GORIZIA

DATA 23 APR. 1971

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2025 - Comune di SAN GIOVANNI AL NATISONE(H906) - < Foglio 4 - Particella 95 - Subalterno 31 >
VIALE DELLE SCUOLE n. 4 Piano T
10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/04/1971 - Data: 17/10/2025 - n. T80665 - Richiedente: MNTMNL90E61H816K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE

Provincia di Udine
Area Tecnica Urbanistica

✉ Via Roma n. 144 - **Telefono** 0432/939561-562-564 - **Telefax** 0432/939565
E-mail: urbanistica@comune.sangiovannialnatisone.ud.it **PEC:** comune.sangiovannialnatisone@certgov.fvg.it
Sito web: www.comune.sangiovannialnatisone.ud.it
Partita I.V.A. 00546210303 - **C.F.** 80010450304

AF/af
Prot. Gen. n. 13270

San Giovanni al Natisone, 04 dicembre 2025

Certificato n. 1018

Esente da bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 20/05/2002 n. 115

OGGETTO: **Certificazione di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vista la domanda presentata da Monticoli geom. Manuela, pervenuta in data 27/11/2025 e registrata al n. 12965 del Protocollo Generale, con la quale chiede la certificazione di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 20.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente agli immobili siti a San Giovanni al Natisone e catastalmente distinti:

Foglio di Mappa n. 4 Mappale 95 Sub 19 e 31;

Visti gli atti esistenti presso il Comune di San Giovanni al Natisone.

Effettuati i necessari accertamenti.

CERTIFICA

– **Foglio di Mappa n. 4, Mappale 95 sub. 19 e 31**: che a carico dell'immobile risultano i seguenti atti:
Permesso di Costruire n. 541 di data 05/12/1967 prot. 5834 per realizzazione di un fabbricato ad uso negozi, uffici e residenze denominato "Condominio Zorutti". L'immobile è stato dichiarato agibile con atto di data 30/03/1974 prot. 5834 Pratica 541.

A carico dell'immobile in oggetto, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e non sono in corso procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 43 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

IL TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA
AREA TECNICA URBANISTCA
(Fuccaro per. ind. Ambrogio)
(documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005)

COMUNE DI S. GIOVANNI AL NATISONE - Uff. Tecnico -

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

Direzione Provinciale di UDINE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Ispezione n. T42639 del 24/11/2025

per dati anagrafici
Richiedente MNTMNL

Dati della richiesta

Cognome: [redacted]
Nome:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	10/12/1996	al	21/11/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973	al	09/12/1996

Elenco omonimi

1. [redacted]
   Luogo di nascita [redacted]
   Data di nascita

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2000 - Registro Particolare 2760 Registro Generale 3657
   Pubblico ufficiale CUTRUPIA ROBERTO Repertorio 81213 del 02/02/2000
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2000 - Registro Particolare 565 Registro Generale 3658
   Pubblico ufficiale CUTRUPIA ROBERTO Repertorio 81214 del 02/02/2000
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Iscrizione n. 152 del 17/01/2020

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T42639 del 24/11/2025

per dati anagrafici
Richiedente MNTMNL

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2004 - Registro Particolare 21433 Registro Generale 30593
   Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 31720/15152 del 13/09/2004
   ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   SOGGETTO CEDENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2010 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 7822
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ DIST DI MONTEBELLUNA Repertorio 290/2010 del 18/03/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 11764
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 52/2010 del 12/01/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2020 - Registro Particolare 152 Registro Generale 1288
   Pubblico ufficiale CUTRUPIA ROBERTO Repertorio 81214 del 02/02/2000
   IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Iscrizione n. 565 del 2000

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2024 - Registro Particolare 4879 Registro Generale 6256
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 8/2024 del 25/01/2024
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
   Immobili siti in SAN GIOVANNI AL NATISONE(UD)
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 232462479 del 24/11/202

Richiedente: MNTMNL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3657

Registro particolare n. 2760 *Data di presentazione* 08/02/2000

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

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

DOTT. ROBERTO CUTRUPIA NOTAIO IN UDINE
VIA DEL GELSO 43 TEL. 0432 501846 FAX 0432 503681

Repertorio n. 81213 Raccolta n. 21885

----------V E N D I T A----------

----------Repubblica Italiana----------

Il due febbraio duemila.----------

In Udine, nel mio studio in Via del Gelso n. 43.----------

----------(Udine, lì 2.2.2000)----------

Avanti a me dottor ROBERTO CUTRUPIA, notaio in Udine, iscritto al locale Collegio Notarile non assistito da testi per espressa e concorde rinunzia dei comparenti,----------

----------sono presenti:----------

[redacted]

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo i quali dichiarano e convengono:----------

[redacted]

Catasto del----------

----------COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE----------

Partita n. 466 N.C.E.U.:----------

Fg. 4 (quattro) n. 95 (novantacinque) sub. 19 (diciannove) Via delle Scuole n. 4/3, (P.3-6), cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, RCL. 935.000.----------

----------COMUNE DI SAN GIOVANNI AL NATISONE----------

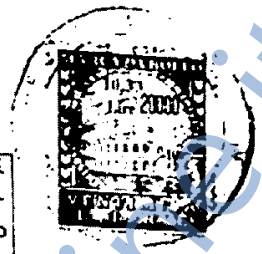
Fg. 4 (quattro) n. 95 (novantacinque) sub. 31 (trentuno) Via delle Scuole n. 4, (P.T.), cat. C/6, cl. 6, mq. 11, RCL.

[redacted]

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

tri tre ripostigli;----------
- dell'autorimessa: spazio di manovra, altre due autorimesse e locale di sgombero.----------
Si precisa che le unità immobiliari in oggetto sono in cattivo stato di uso e manutenzione.----------
PROVENIENZA:----------
Compravendita in data 25 luglio 1996 mio rep. n. 76545/19440, registrata a Udine il primo agosto 1996 al n. 4700, qui trascritta il 31 luglio 1996 ai nn. 15006/11035.----------
----------ART. 2----------
La vendita viene fatta ed accettata con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze delle unità immobiliari in oggetto.--
La vendita segue altresì a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con il possesso immediato, con le più ampie garanzie di legge circa l'evizione, la legittima proprietà e la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonchè da privilegi anche fiscali.----------
La vendita viene stipulata tra le parti per il prezzo di Lire 130.000.000 (centotrentamilioni), pienamente quietanzato e con rinuncia della parte venditrice all'iscrizione dell'ipoteca legale.----------
----------ART. 3----------
La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare e si obbliga ad osservare ed a far osservare ai suoi aventi causa il regolamento di condominio allegato sub "A" all'atto di costituzione di condominio del 2 agosto 1968 rep. n. 16505 notaio Cevaro.----------
----------ART. 4----------
DICHIARAZIONI EX L. 28.2.1985 N. 47.----------
La parte venditrice dichiara ai sensi dell'art 40 secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, che le unità immobiliari oggetto del presente atto sono state edificate in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di S. Giovanni al Natisone in data 5 dicembre 1967 n. 541, e garantisce che quanto realizzato è stato eseguito in piena conformità alla licenza edilizia succitata e non è mai stato assoggettato a provvedimenti sanzionatori nè a mutamenti di destinazione urbanistica e che in esso non sono mai state eseguite opere non autorizzate dalle competenti autorità.----------
La parte venditrice garantisce ancora la piena commerciabilità di quanto venduto, affermando che la citata licenza edilizia non è mai stata annullata.----------
Le unità immobiliari in oggetto sono state dichiarate abitabili dal Sindaco del Comune di S. Giovanni al Natisone in data 30 marzo 1971.----------
----------ART. 5----------
DICHIARAZIONE EX L. 26.6.1990 N. 165.----------
La parte venditrice, ammonita ai sensi dell'art. 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, dichiara ai sensi dell'art. 3 comma 13

Coveg srl - www.ivgudine.it



ter del D.L. 27.4.1990 n. 90 (convertito con modificazioni nella Legge 26.6.1990 n. 165) ed in merito alle unità immobiliari urbane in contratto, di averne denunciato il relativo reddito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data del presente atto.----------

----------ART. 6----------

Le spese del presente atto e dipendenti sono e saranno a carico della parte acquirente.----------

La parte acquirente per la registrazione chiede le agevolazioni fiscali (riduzione dell'Imposta di Registro al 3%) portate dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa parte I, allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (T.U. Registro), quale modificata dall'art. 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, nonchè l'applicazione delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa, dichiarando a tal fine:----------

- che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Comune nel quale intende stabilire la propria residenza entro un anno dall'acquisto;----------

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata in proprio con le agevolazioni portate o richiamate dal citato articolo 3 comma 131 lettera c) della Legge 549/1995;----------

- che l'immobile acquistato non è di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;----------

- di essere edotta delle conseguenze in caso di dichiarazione mendace e di rivendita nel quinquiennio.----------

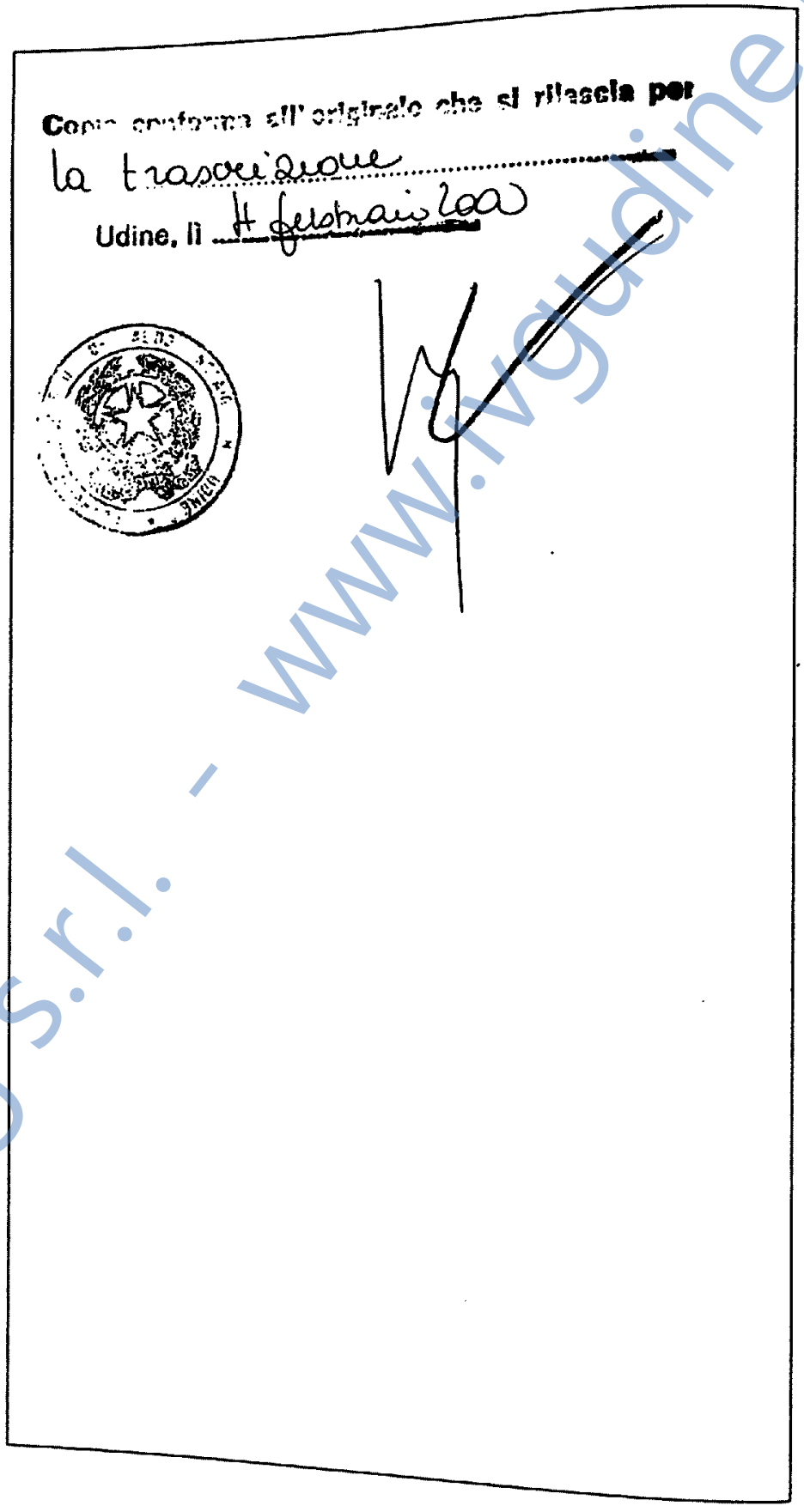
Tra le parti non intercorre rapporto nè di coniugio nè di parentela in linea retta o tale considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.----------

Letto da me notaio, ai comparenti che lo approvano.----------

Scritto da persona di mia fiducia, ma per mia cura, e da me notaio completato, in facciate intere due e fin qui della

[redacted]

Coveg s.r.l. - www.vgudine.it


Copia conforma all'originale che si rilascia per
la trascrizione
Udine, lì 4 febbraio 2000

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