TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

238/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. [redacted]

CUSTODE:

[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025

creata con [redacted]

TECNICO INCARICATO:

Simone Feliciani

CF:[redacted]
con studio in [redacted]
telefono: [redacted]
email: [redacted]
PEC: [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TAVAGNACCO via E. Fermi 98, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **171,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato dove è sità l'unità oggetto della presente perizia è un palazzo moderno di recente costruzione che si sviluppa su tre piani fuori terra. La zona è a destinazione mista, commerciale e produttiva, leggermente defilata dal centro del paese ma ben collegata con i servizi che offre il comune di Tavagnacco. La pianta è regolare a forma di "L", la copertura è piana ed è destinata all'alloggio dell'impianto fotovoltaico comune. Il condominio è anche dotato di ascensore (anche se non riguarda l'unità oggetto di stima). L'unità immobiliare trattata fa parte di un condominio composto da indicativamente 30 unità fra negozi/uffici e posti auto esterni, le unità site al piano terra hanno accesso indipendente e mentre le restanti unità hanno accesso dal vano scale condominiale. L'accesso alla corte condominiale avviene dalla strada pubblica, nello specifico vie E. Fermi. Le aree esterne del condominio sono destinate a parcheggio asfaltato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 894 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 102 mq, rendita 2.670,80 Euro, indirizzo catastale: via E. Fermi n. 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: fg. 31 Mapp. 900, 902, 898, 161, 901, 346, 899.
  costituiscono pertinenza della realità immobiliare sopra descritta i beni comuni non censibili, accatastati nel Catasto Fabbricati del Comune di Tavagnacco Fg. 31 mapp. 894 sub. 1 , sub. 5, sub. 9, sub. 13, sub 14.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**171,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 331.252,65**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 248.439,49**
Data di conclusione della relazione:	**26/05/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare urbana di cui trattasi risulta occupata dalla parte pignorata. Inoltre si allega al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazone dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Ufficio Territoriale di Udine in data 19/12/2024, da cui si evince che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso gratuito (alla data del rilascio di detta attestazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente non risultano esserci altre particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente procedimento esecutivo se si escludono:
1) le prescrizoni dettate dalle N.T.d'A. (Norme Tecniche d'Attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale).
Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonchè quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.
Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sugli immobili oggetto del presente lotto.

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/02/2022 a firma di notaio [redacted] ai nn. 15194/11586 di repertorio, iscritta il 21/02/2022 a Udine ai nn. 4205/603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 570.000,00.
Importo capitale: 285.000,00.
Durata ipoteca: 19 anni e 6 mesi.
La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp. 894 sub. 4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2024 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 3690 di repertorio, trascritta il 22/11/2024 a Udine ai nn. 29415/22779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 mapp. 894 sub. 4)

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:	**€. 1.937,95**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.583,73**
Millesimi condominiali:	**125,02**

Ulteriori avvertenze:

Sulla copertura è installato impianto fotovoltaico condominiale a futuro servizio dell'utenza condominiale, attualmente non è in funzione e non è presente un contratto con il GSE. I millesimi condominiali sono già comprensivi della quota di fotovoltaico. Alla data della perizia non ci sono spese straordinarie deliberate.
L'amministratrice ha dichiarato che dovrà avviare le pratiche necessarie per la messa in funzione dell'impianto fotovoltaico. I costri saranno divisi in base alle quote millesimali di proprietà.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale. Si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente). Relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni. La presente perizia si riferisci agli immobili.
Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge. Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc.
Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a

conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.
Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonchè - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2022), con atto stipulato il 14/02/2022 a firma di notaio [redacted] ai nn. 15193/11585 di repertorio, trascritto il 21/02/2022 a Udine ai nn. 4204/3126.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp. 894 sub. 4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/1979 fino al 28/07/2014), con atto stipulato il 27/09/1979 a firma di notaio [redacted] ai nn. 10944/4475 di repertorio, trascritto il 02/10/1979 a Udine ai nn. 18998/15648.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/15, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2014 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 13/04/2014 ai nn. 897/9990/14 di repertorio, trascritto il 28/07/2014 a Udine ai nn. 16070/12248.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2014 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 13/04/2014 ai nn. 897/9990/14 di repertorio, trascritto il 28/07/2014 a Udine ai nn. 16070/12248.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2014 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 13/04/2014 ai nn. 897/9990/14 di repertorio, trascritto il 28/07/2014 a Udine ai nn. 16070/12248.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2014 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 13/04/2014 ai nn. 897/9990/14 di repertorio, trascritto il 28/07/2014 a Udine ai nn. 16070/12248.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2014 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 13/04/2014 ai nn. 897/9990/14 di repertorio, trascritto il 28/07/2014 a Udine ai nn. 16070/12248.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2014 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 13/04/2014 ai nn. 897/9990/14 di repertorio, trascritto il

28/07/2014 a Udine ai nn. 16070/12248.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/15, in forza di accettazione tacità di eredità (dal 06/11/2015 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25623/18326.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di accettazione tacità di eredità (dal 06/11/2015 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25623/18326.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di accettazione tacità di eredità (dal 06/11/2015 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25623/18326.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di accettazione tacità di eredità (dal 06/11/2015 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25623/18326.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di accettazione tacità di eredità (dal 06/11/2015 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25623/18326.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di accettazione tacità di eredità (dal 06/11/2015 fino al 06/11/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25623/18326.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2015 fino al 21/02/2022), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio [redacted] ai nn. 1248/995 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 a Udine ai nn. 25624/18327.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4 ex Mapp. 18)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 3/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione previa demolizione con ricostruzione e ampliamento ai sensi dell'art. 39 Bis (Piano Casa in deroga alla distanza dalla strada) di un edificio commerciale per la realizzazione di n. 2 attività commerciali e n. 7 unità direzionali., presentata il 06/11/2018 con il n. 283374/2018 di protocollo, rilasciata il 28/02/2019 con il n. 283374/2018 di protocollo, agibilità del 20/06/2022 con il n. 237757/2022 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp. 894 sub. 4)

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 18730**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di unione di due unità immobiliari e variazioni interne in un'unità al piano primo, presentata il

15/07/2020 con il n. 18730 di protocollo, agibilità del 20/06/2022 con il n. 237757 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp. 894 sub. 4)

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di variante **N. 217745**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rivisitazione della distribuzione dello spazio interno, presentata il 23/02/2022 con il n. 217745 di protocollo, agibilità del 20/06/2022 con il n. 237757 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp. 894 sub. 4)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vedasi nel merito attestazioni/dichiarazione di commerciabilità prot. n. 2263 d.d. 27/01/2025, il tutto rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tavagnacco (UD) su instanza dello scrivente; allegata al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala presenza di canna fumaria sul retro.
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno dell'elenco subalterni, i beni comuni non censibili sub. 1-5-9 sono indicati non comuni al subalterno oggetto di stima a differenza di quanto acquistato con l'atto di data 14/02/2022.
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 31 Mapp.894 sub. 4)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVAGNACCO VIA E. FERMI 98, FRAZIONE FELETTO UMBERTO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TAVAGNACCO via E. Fermi 98, frazione Feletto Umberto, della superficie commerciale di **171,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato dove è sità l'unità oggetto della presente perizia è un palazzo moderno di recente costruzione che si sviluppa su tre piani fuori terra. La zona è a destinazione mista, commerciale e produttiva, leggermente defilata dal centro del paese ma ben collegata con i servizi che offre il comune di Tavagnacco. La pianta è regolare a forma di "L", la copertura è piana ed è destinata all'alloggio dell'impianto fotovoltaico comune. Il condominio è anche dotato di ascensore (anche se

non riguarda l'unità oggetto di stima). L'unità immobiliare trattata fa parte di un condominio composto da indicativamente 30 unità fra negozi/uffici e posti auto esterni, le unità site al piano terra hanno accesso indipendente e mentre le restanti unità hanno accesso dal vano scale condominiale. L'accesso alla corte condominiale avviene dalla strada pubblica, nello specifico vie E. Fermi. Le aree esterne del condominio sono destinate a parcheggio asfaltato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 894 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 102 mq, rendita 2.670,80 Euro, indirizzo catastale: via E. Fermi n. 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: fg. 31 Mapp. 900, 902, 898, 161, 901, 346, 899.
  costituiscono pertinenza della realità immobiliare sopra descritta i beni comuni non censibili, accatastati nel Catasto Fabbricati del Comune di Tavagnacco Fg. 31 mapp. 894 sub. 1 , sub. 5, sub. 9, sub. 13, sub 14.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2022.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media
farmacie	eccellente
centro commerciale	buono
supermercato	ottimo
ospedale	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,3 km	buono
tangenziale distante 1,3 km	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è adibita a bar/pasticceria, l'accesso avviene dalla corte comune direttamente all'interno della zona vendita/bar, alla quale poi si accede alla zona servizi dotata di antibagno e bagno dedicato alla clientela. Al retro negozio si accede direttamente dalla corte (sul retro) e da una porta di collegamento con il negozio. Quest'ultimo è adibito a laboratorio di pasticceria, è dotato di spogliatoio e wc per i dipendenti e ripostiglio. ll locale è caratterizzato da ampie e luminose vetrate realizzate in alluminio con triplo vetro. Le finiture sono recenti, la pavimentazione è realizzata con grandi piastrelle, le pareti del locale sono rifinite con tinteggiatura civile mentre quelle del laboratorio sono rivestite con piastrelle. Dalle informazioni desunte dalla documentazione alle pratiche edilizie autorizzative positate in comune la muratura esterna è dotata di cappotto in EPS dello spessore pari a 12 cm. È presente controsoffitto di diversi spessori in tutto il locale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio con vetro triplo	buono
infissi interni: porte realizzati in legno e vetro	buono
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: è stata recuperata conformità allegata alla pratica di agibilità	buono

termico: autonomo con alimentazione in pompa di calore i diffusori sono in bocchette a soffitto conformità: è stata recuperata conformità allegata alla pratica di agibilità — buono

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile — buono

antifurto: conformità: non rilevabile — buono

Delle Strutture:

solai: soletta monolitica in c.a. — buono

strutture verticali: costruite in setti e pilastri in c.a. — buono

fondazioni: travi continue costruite in cemento armato — buono









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	80,00	x	100 %	=	80,00
laboratorio	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	**171,00**				**171,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/02/2025

Fonte di informazione: conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Udine

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.904,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/07/2024

Fonte di informazione: conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine

Indirizzo: via Udine

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.871,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;
"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita.
"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all’acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;
"... dopo un’adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;
"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell’operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l’immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;
"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.
Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significatamene analoga sia quella fornita dalla Banca d’Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo

1999 e s.m.i., in cui si afferma che “per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d’Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: “per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”
Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione.
Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di “vendita forzata”. L’obbiettivo così come definito dall’IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “valore di mercato” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull’applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l’applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un’interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l’uso di espressioni come “valore di mercato” del compendio immobiliare oggetto di stima. L’IVS 2 definisce Il valore di “vendita forzata” analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L’espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l’assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l’International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2.
Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obbiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di “vendita forzata” richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

Procedimento di stima fruito per la valutazione dell'immobile ad uso residenziale e sue superfetazioni esterne.

Per la valutazione dei beni immobili di proprietà della parte esecutata, si è adottato il criterio MCA (Market Comparison Approach) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (International Valuation Standards), ripresi anche dagli European

Valuation Stadards (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il Market Comparasion Approach e il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.
Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e sistema di stima. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:
Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.
Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.
Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.
Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.
Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.
Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontare

della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto.
Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.
Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio e la classe energetica). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.
Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

"L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili."(Giampiero Bambagioni "La qualità del processo e del servizio", QEI -Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006). Norma UNI 10750/2005 UNI 10750/2005 (sostituita 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:
l SIL Superficie Interna Lorda);
l SIN (Superficie Interna Netta);
l SEL (Superficie Esterna Lorda);
l SCV (Superficie Convenzionale Vendibile).
Tabella dati riepilogativa
SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross Esternal Area)
Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.
SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

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

Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	120.000,00	320.000,00
Consistenza	171,00	63,00	171,00
Data [mesi]	0	3,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.904,76	1.871,35
stato di manutenzione	9,00	8,00	9,00
parcheggi	9,00	7,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.871,35	1.871,35
stato di manutenzione	3 %	3.600,00	9.600,00
parcheggi	3 %	3.600,00	9.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		120.000,00	320.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		202.105,26	0,00
stato di manutenzione		3.600,00	0,00
parcheggi		7.200,00	9.600,00
Prezzo corretto		**332.905,26**	**329.600,00**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**331.252,63**
Divergenza:			0,99%	<	**1%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	171,00	x	1.937,15	=	**331.252,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 331.252,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 331.252,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	171,00	0,00	331.252,65	331.252,65
				331.252,65 €	**331.252,65 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 331.252,65**

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: **€. 82.813,16**

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:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 248.439,49**

data 26/05/2025

il tecnico incaricato
Simone Feliciani