



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG S.R.L. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Romanello

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA TEOBALDO CICONI 22/b

telefono: 04321720427

email: geomarcoromanello@gmail.com

PEC: marco.romanello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108, della superficie commerciale di **629,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Cervignano del Friuli, in zona decentrata rispetto al centro cittadino, posto sulla via denominata Aquileia arteria di collegamento con i centri abitati limitrofi. Il fabbricato così individuato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un solo piano fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- C.C. C556A particella 707 11 foglio 11 partita tavolare 1614, qualità classe ente urbano, superficie 872, derivante da variazione territoriale del 08/01/2007 in atti dal 23/01/2007 proveniente dal comune (UD) C556A: trasferito al comune (UD) C556A.(n. 31/2997)
Coerenze: Nord part. 704/2; Est part. 707/3; Sud part. 707/9, 1362; Ovest part. 705/1; Salvo se altri
- C.C. C556A particella edificiale 707 11 foglio 11 partita tavolare 1614, categoria D/7, rendita 2.484,00 Euro, indirizzo catastale: via aquileia 108, piano: piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 13/04/2021 Pratica n. UD0038953 in atti dal 13/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 20035.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	629,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Data della valutazione:	23/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2010 a firma di Notaio Grimaldi G.N. 64973/12673 di repertorio, intavolata il 11/11/2010 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 2503/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento .

Importo ipoteca: 402000.

Importo capitale: 201000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di Tribunale di Udine G.N. 1794 di repertorio, intavolata il 13/07/2023 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 1870/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.-

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

- Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate

dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

- I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;
- Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).
- Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,
- In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;
- Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. 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, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell' assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. 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 eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 12/02/1990), con atto stipulato il 12/02/1990 a firma di Notaio Suitner G.N. 35876 di repertorio, intavolato il 09/08/1990 a Cervignano del Fr. G.N. 924/90

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quote (dal 31/10/1977 fino al 19/11/1986), con atto stipulato il 31/10/1977 a firma di Notaio Suitner G.N. 4637/1291 di repertorio, intavolato il 12/03/1979 a Cervignano del Fr. G.N. 278/79.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del corpo tavolare n. 2.

Si rende evidente la servitù di transito a piedi, con carri, animali e con autoveicoli di qualsiasi tipo e forma a favore della pc. 707/11 e 705/1 quale fondo dominante ed a favore della pc. 707/3 (part. 3036) quale fondo servente su tutta la sua estensione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quote (dal 31/10/1977 fino al 19/11/1986), con atto stipulato il 31/10/1977 a firma di Notaio Suitner G.N. 4637/1291 di repertorio, intavolato il 23/07/1981 a Cervignano del Fr. G.N. 799/81.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del corpo tavolare n. 1 .

Si rende evidente la servitù di transito a piedi, con carri, animali e con autoveicoli di qualsiasi tipo e forma a favore della pc. 707/11 e 705/1 quale fondo dominante ed a favore della pc. 707/3 (part. 3036) quale fondo servente su tutta la sua estensione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto modifica società (dal 19/11/1986 fino al 12/02/1990), con atto stipulato il 19/11/1986 a firma di Notaio Suitner G.N. 29144/7597 di repertorio, intavolato il 10/02/1987 a Cervignano del Fr. G.N. 178/87

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia n.2110**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione un fabbricato da adibire ad autocarrozzeria, presentata il 22/07/1965 con il n. 7776 di protocollo, agibilità del 25/03/1967 con il n. 12223 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part. 707/3

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia 2195**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione fabbricato ad uso autocarrozzeria di cui alla lic. n. 2110, presentata il 08/11/1965, rilasciata il 15/12/1965 con il n. 11815 di protocollo, agibilità del 24/03/1967 con il n. 1221 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part. 707/3

Edilizia minore - licenza N. **Licenza n. 2660**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione fondo, presentata il 04/05/1968, rilasciata il 07/05/1968 con il n. 4867 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part. 707/3 e 707/1

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia n. 2684**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso autocarrozzeria con un corpo da adibire a forno di verniciatura.- , presentata il 16/04/1968 con il n. 4170 di protocollo, rilasciata il 15/06/1968.

Il titolo è riferito solamente a particella 707/3

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia n. 3610**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di eseguire l'ampliamento del capannone ad uso autocarrozzeria, presentata il 31/08/1975, rilasciata il 27/09/1973 con il n. 9847/3960UT di protocollo, agibilità del 11/11/1978 con il n. 9192/74 - 5552/75 UT di protocollo.

L'abitabilità di cui sopra ricomprende anche la Licenza Edilizia n. 2684/68

N. **Licenza Edilizia n. 3761**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione lavori di modifiche interne per ricavo vano ad uso ufficio e completamento recinzione, presentata il 17/05/1974, rilasciata il 17/06/1974 con il n. 5606/5081UT di protocollo

N. **Autorizzazione n. 4**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di terebrazione di un pozzo artesiano avente le seguenti caratteristiche tecniche: profondità mt. 70 - diametro 2,5" -

materiale: tubo in acciaio, presentata il 15/04/1980 con il n. 4249 di protocollo, rilasciata il 06/03/1984 con il n. 4249/ut 598 di protocollo

Autorizzazione N. **Autorizzazione n. 5836**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di controinfissi in alluminio, presentata il 10/12/1981 con il n. 13534 di protocollo, rilasciata il 16/01/1982 con il n. 13534/ut 1592 di protocollo

Autorizzazione N. **Autorizzazione n. 11579**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione della recinzione esistente posta a confine tra le proprietà.-, presentata il 17/11/1995 con il n. 24142 di protocollo, rilasciata il 07/12/1995 con il n. 24142/UT n. 4189 di protocollo

Sanatoria N. **Autorizzazione in sanatoria n. 11428**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia per il ricovero di macchine usate e per la realizzazione di pensiline negli edifici di proprietà, presentata il 30/04/1986 con il n. 6790 di protocollo, rilasciata il 22/08/1995 con il n. 6790/86 di protocollo, agibilità del 22/08/1995 con il n. 6790-86 di protocollo.

Pc. 705/1 - 707/1 - 707/2 - 707/11

Comunicazione N. **Comunicazione**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di suddivisione ambienti interni, presentata il 05/05/1995 con il n. 9288/UT 1545 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 707/3

Autorizzazione N. **Autorizzazione n. 2855**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di modifica funzionali da realizzarsi nel fabbricato commerciale, presentata il 23/12/1998 con il n. 36917 di protocollo, rilasciata il 20/03/1999 con il n. 8150/ut. n. 1330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 707/3 e 707/11

Denuncia Inizio Attività N. **DIA n. 481 del 21.01.2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di completamento all' Autorizzazione Edilizia n. 12855 del 20/03/1999 prot. 8159/ut 1330.-, presentata il 21/01/2004 con il n. 2141/04 di protocollo, rilasciata il 21/01/2004 con il n. 2141/04 di protocollo

Comunicazione N. **COMUNICAZIONE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica controsoffitto all'interno del locale sito al piano terra sulla particella 707/3, presentata il 13/09/2010 con il n. 032549 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il soppalco esistente all'interno del locale denominato magazzino ricambi non trova riscontro in nessuna tavola progettuale. (normativa di riferimento: L.R. 19 /2009 e s.m.i. D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria, verifica statica del manufatto, presentazione ai servizi tecnici regionali del calcolo strutturale in sanatoria, aggiornamento catastale, richiesta nuova abitabilità.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria, verifica statica del manufatto, presentazione ai servizi tecnici regionali del calcolo strutturale in sanatoria, aggiornamento catastale, richiesta nuova abitabilità. : €8.000,00



particolare scala soppalco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

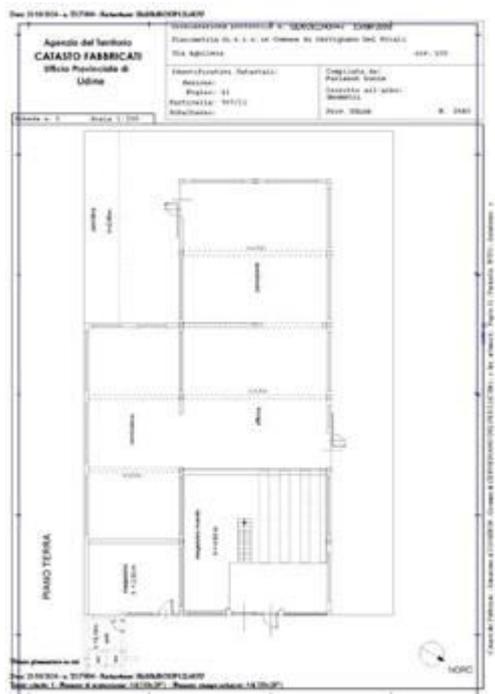
Sono state rilevate le seguenti difformità: non corretta rappresentazione del soppalco. (normativa di riferimento: legge 52/1985, D.lgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripresentazione delle nuove planimetrie catastali aggiornate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuove planimetrie e presentazione pratica Do.C.Fa presso agenzia delle entrate . Catasto: €700,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: prgc vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108, della superficie commerciale di **629,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Cervignano del Friuli, in zona decentrata rispetto al centro cittadino, posto sulla via denominata Aquileia arteria di collegamento con i centri abitati limitrofi. Il fabbricato così individuato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un solo piano fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- C.C. C556A particella 707 11 foglio 11 partita tavolare 1614, qualità classe ente urbano,

superficie 872, derivante da variazione territoriale del 08/01/2007 in atti dal 23/01/2007 proveniente dal comune (UD) C556A: trasferito al comune (UD) C556A.(n. 31/2997)
Coerenze: Nord part. 704/2; Est part. 707/3; Sud part. 707/9, 1362; Ovest part. 705/1; Salvo se altri

- C.C. C556A particella edificiale 707 11 foglio 11 partita tavolare 1614, categoria D/7, rendita 2.484,00 Euro, indirizzo catastale: via aquileia 108, piano: piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 13/04/2021 Pratica n. UD0038953 in atti dal 13/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 20035.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



fronte Est



fronte Nord



fronte Nord



fronte Ovest



fronte Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



mappa catastale



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato a artigianale a destinazione autocarrozeria composto al suo interno da una parte, delimitata da muratura ed accesso dall'esterno, destinata a magazzino ricambi al cui interno troviamo un soppalco con scala, realizzato in materiale metallico adibito a deposito materiale. Un locale magazzino con altezza mt. 2,50 anchesso delimitato da muratura ed accesso dall'esterno. La superficie rimanente è costituita da un'ampia superficie destinata a officina, carrozzeria e verniciatura. detti spazi hanno accesso dall'esterno. Esternamente il fabbricato ha una porzione di terreno, parte pavimentato e parte destinata a verde incolto. La tettoia posta a ridosso del muro di confine con la pc. 1362 così come concessionata è parzialmente distrutta ed al momento inutilizzabile. L'immobile così come descritto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, le parti della copertura composte da lastre ondulate di materiale plastico o simile ormai danneggiati dalle intemperie e dai vari eventi atmosferici ormai quasi non esistono, le vertate laterali sono parzialmente danneggiate. La parte ben mantenuta è quella destinata a magazzino ricambi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrate parte carrozzeria realizzati in metallo e vetro. alcuni elementi sono da sostituire al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in lastre di eternit nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad anta battente e scorrevoli realizzato in metallo e vetro, gli accessori presenti sono: ferramento e maniglie nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in non presente - nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mattoni prefabbricati in cemento tipo Leca a vista nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in tutte le pareti nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in mattoni prefabbricati in cemento tipo Leca a vista

Degli Impianti:

idrico: autoclave conformità: non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo visivo nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

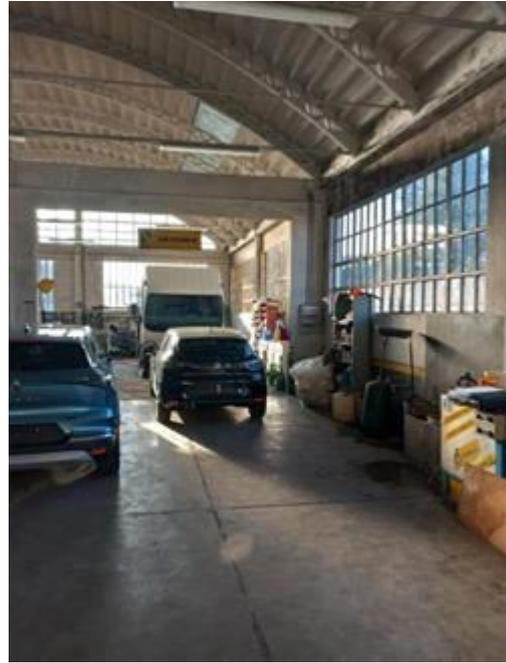
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo visivo nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: ad aria con alimentazione in gas
conformità: non rilevabile effettuato solamente
controlli di tipo visivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



locaie magazzino ricambi



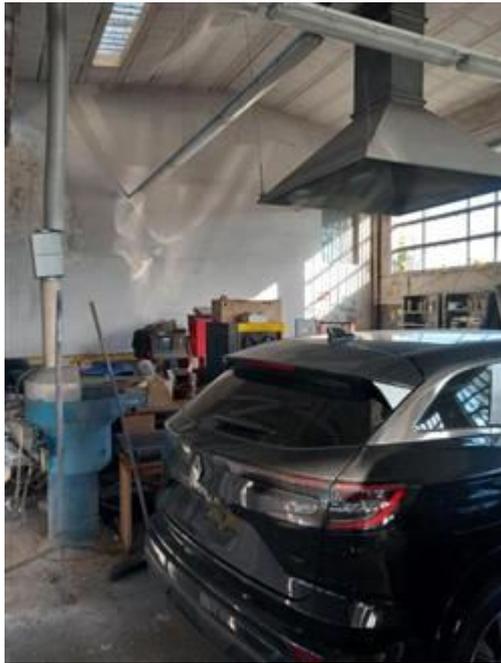
locaie officina carrozzeria



locaie officina carrozzeria



locaie verniciatura



locaie verniciatura



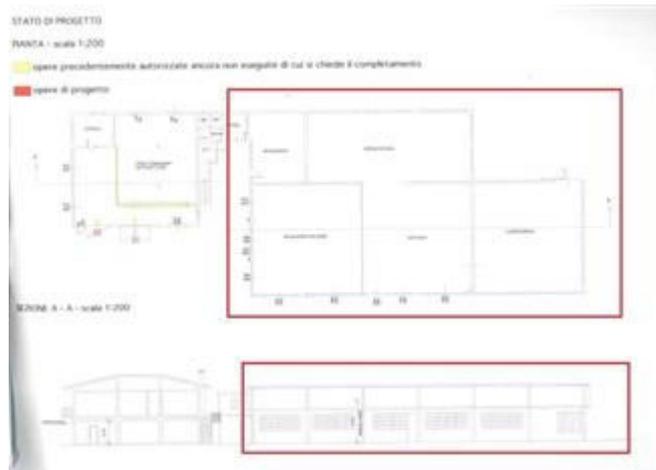
magazzino

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato tipico artigianale	629,00	x	100 %	=	629,00
Totale:	629,00				629,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

quotazioni immobiliari (01/10/2024)

Domanda: Comune di Cervignano del Friuli: zona : periferica tipologia: capannoni tipici

Valore minimo: 278,00

Valore massimo: 391,00

omi Agenzia delle entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/10/2024)

Domanda: Provincia: Udine Comune: Cervignano del Friuli Fascia/zona: Periferica Destinazione: Capannoni Tipici

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 440,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value- FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.. Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità a destinazione Artigianale/artigianali del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) (Borsino immobiliare FIAP, , Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 300,00 per l'unità a destinazione Fabbricato Tipico ad uso Artigianale. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 629,00 x 300,00 = **188.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 188.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 188.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico di Cervignano del Friuli

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	capannone artigianale	629,00	0,00	188.700,00	188.700,00
				188.700,00 €	188.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 45.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Cervignano del Friuli, in zona decentrata rispetto al centro cittadino, posto sulla via denominata Aquileia arteria di collegamento con i centri abitati limitrofi. Il fabbricato così individuato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su dei piani fuori terra. L'unità di cui alla perizia è ubicato al piano terra del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- C.C. C566 particella edificiale 707 3 foglio 11 sub. 2 partita tavolare 3037, categoria D/7, rendita 56,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 108, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 13/04/2021 pratica n. UD0038958 In atti dal 13/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 20036.1/2021)
Coerenze: le unità derivano dal piano condominiale dd. 15/09/2010 G.T. 2083/10- vengono soppresso l'ente "A" e sostituito con ente condominiale 1 con millesimi 550/1000 pc- 707/3 in p.t. 3037(sub. 1) e ente condominiale 2 con millesimi 50/1000 p.c. 707/3(sub. 2).-
- C.C. C556A particella 707 3 foglio 11 partita tavolare 3037, qualità classe ENTE URBANO, superficie 770, derivante da variazione dfel 08/01/2007 pratica n. UD 0572555 in atti dal 14/12/2007 bonifica identificativo catastale (n. 82067.1/2007)
Coerenze: Nord part. 704/2; Est part. viabilità pubblica Sud part. 707/9; Ovest part. 707/11; Salvo se altri.-
- C.C. C556A particella edificiale 707 3 foglio 11 sub. 1 partita tavolare 3037, categoria A/10, classe 4, consistenza 181 mq, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia, 108, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 13/04/2021 pratica n. UD0038958 In atti dal 13/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 20036.1/2021)
le unità derivano dal piano condominiale dd. 15/09/2010 G.T. 2083/10- vengono soppresso l'ente "A" e sostituito con ente condominiale 1 con millesimi 550/1000 pc- 707/3 in p.t. 3037(sub. 1) e ente condominiale 2 con millesimi 50/1000 p.c. 707/3(sub. 2).-

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.600,00
Data della valutazione: 23/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2010 a firma di Notaio Grimaldi G.N. 64973/12673 di repertorio, intavolata il 11/11/2010 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 2503/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento .

Importo ipoteca: 402000.

Importo capitale: 201000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di Tribunale di Udine G.N. 1794 di repertorio, intavolata il 13/07/2023 a CERVIGNANO DEL FRIULI G.N. 1870/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.-

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	600

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 12/02/1990), con atto stipulato il 12/02/1990 a firma di Notaio Suitner G.N. 35876 di repertorio, intavolato il 09/08/1990 a Cervignano del Fr. G.N. 924/90

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quote (dal 31/10/1977 fino al 19/11/1986), con atto stipulato il 31/10/1977 a firma di Notaio Suitner G.N. 4637/1291 di repertorio, intavolato il 12/03/1979 a Cervignano del Fr. G.N. 278/79.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del corpo tavolare n. 2.

Si rende evidente la servitù di transito a piedi, con carri, animali e con autoveicoli di qualsiasi tipo e forma a favore della pc. 707/11 quale fondo dominante ed a favore della pc. 707/3 (part. 3036) quale fondo servente su tutta la sua estensione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quote (dal 31/10/1977 fino al 19/11/1986), con atto stipulato il 31/10/1977 a firma di Notaio Suitner G.N. 4637/1291 di repertorio, intavolato il 23/07/1981 a Cervignano del Fr. G.N. 799/81.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del corpo tavolare n. 1 .

Si rende evidente la servitù di transito a piedi, con carri, animali e con autoveicoli di qualsiasi tipo e forma a favore della pc. 707/11 quale fondo dominante ed a favore della pc. 707/3 (part. 3036) quale fondo servente su tutta la sua estensione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto modifica società (dal 19/11/1986 fino al 12/02/1990), con atto stipulato il 19/11/1986 a firma di Notaio Suitner G.N. 29144/7597 di repertorio, intavolato il 10/02/1987 a Cervignano del Fr. G.N. 178/87

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia n.2110**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione un fabbricato da adibire ad autocarrozzeria, presentata il 22/07/1965 con il n. 7776 di protocollo, agibilità del 25/03/1967 con il n. 12223 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part. 707/3

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia 2195**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione fabbricato ad uso autocarrozzeria di cui alla lic. n. 2110, presentata il 08/11/1965,

rilasciata il 15/12/1965 con il n. 11815 di protocollo, agibilità del 24/03/1967 con il n. 1221 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part. 707/3

Edilizia minore - licenza **N. Licenza n. 2660**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione fondo, presentata il 04/05/1968, rilasciata il 07/05/1968 con il n. 4867 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part. 707/3 e 707/1

Licenza Edilizia **N. Licenza Edilizia n. 2684**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso autocarrozeria con un corpo da adibire a forno di verniciatura.- , presentata il 16/04/1968 con il n. 4170 di protocollo, rilasciata il 15/06/1968.

Il titolo è riferito solamente a particella 707/3

Licenza Edilizia **N. Licenza Edilizia n. 3610**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di eseguire l'ampliamento del capannone ad uso autocarrozeria, presentata il 31/08/1975, rilasciata il 27/09/1973 con il n. 9847/3960UT di protocollo, agibilità del 11/11/1978 con il n. 9192/74 - 5552/75 UT di protocollo.

L'abitabilità di cui sopra ricomprende anche la Licenza Edilizia n. 2684/68

N. Licenza Edilizia n. 3761, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione lavori di modifiche interne per ricavo vano ad uso ufficio e completamento recinzione, presentata il 17/05/1974, rilasciata il 17/06/1974 con il n. 5606/5081UT di protocollo

N. Autorizzazione n. 4, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di terebrazione di un pozzo artesiano avente le seguenti caratteristiche tecniche: profondità mt. 70 - diametro 2,5" - materiale: tubo in acciaio, presentata il 15/04/1980 con il n. 4249 di protocollo, rilasciata il 06/03/1984 con il n. 4249/ut 598 di protocollo

Autorizzazione **N. Autorizzazione n. 5836**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di controinfissi in alluminio, presentata il 10/12/1981 con il n. 13534 di protocollo, rilasciata il 16/01/1982 con il n. 13534/ut 1592 di protocollo

Autorizzazione **N. Autorizzazione n. 11579**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione della recinzione esistente posta a confine tra le proprietà.-, presentata il 17/11/1995 con il n. 24142 di protocollo, rilasciata il 07/12/1995 con il n. 24142/UT n. 4189 di protocollo

Sanatoria **N. Autorizzazione in sanatoria n. 11428**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia per il ricovero di macchine usate e per la realizzazione di pensiline negli edifici di proprietà, presentata il 30/04/1986 con il n. 6790 di protocollo, rilasciata il 22/08/1995 con il n. 6790/86 di protocollo, agibilità del 22/08/1995 con il n. 6790-86 di protocollo.

Pc. 705/1 - 707/1 - 707/2 - 707/11

Comunicazione **N. Comunicazione**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di suddivisione ambienti interni, presentata il 05/05/1995 con il n. 9288/UT 1545 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 707/3

Autorizzazione **N. Autorizzazione n. 2855**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di modifica funzionali da realizzarsi nel fabbricato commerciale, presentata il 23/12/1998 con il n. 36917 di protocollo, rilasciata il 20/03/1999 con il n. 8150/ut. n. 1330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 707/3 e 707/11

Denuncia Inizio Attività **N. DIA n. 481 del 21.01.2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di completamento all' Autorizzazione Edilizia n. 12855 del 20/03/1999 prot. 8159/ut 1330.-, presentata il 21/01/2004 con il n. 2141/04 di protocollo, rilasciata il 21/01/2004 con il n. 2141/04 di protocollo

Comunicazione N. **COMUNICAZIONE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica controsoffitto all'interno del locale sito al piano terra sulla particella 707/3, presentata il 13/09/2010 con il n. 032549 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19 /2009 e s.m.i. D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: legge 52/1985, D.lgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: prgc vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CERVIGNANO DEL FRIULI VIA AQUILEIA 108, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Cervignano del Friuli, in zona decentrata rispetto al centro cittadino, posto sulla via denominata Aquileia arteria di collegamento con i centri abitati limitrofi. Il fabbricato così individuato è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su dei piani fuori terra. L'unità di cui alla perizia è ubicato al piano terra del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- C.C. C566 particella edificiale 707 3 foglio 11 sub. 2 partita tavolare 3037, categoria D/7, rendita 56,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 108, piano: terra, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 13/04/2021 pratica n. UD0038958In atti dal 13/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 20036.1/2021)

Coerenze: le unità derivano dal piano condominiale dd. 15/09/2010 G.T. 2083/10- vengono soppresso l'ente "A" e sostituito con ente condominiale 1 con millesimi 550/1000 pc- 707/3 in p.t. 3037(sub. 1) e ente condominiale 2 con millesimi 50/1000 p.c. 707/3(sub. 2).-

- C.C. C556A particella 707 3 foglio 11 partita tavolare 3037, qualità classe ENTE URBANO, superficie 770, derivante da variazione dfel 08/01/2007 pratica n. UD 0572555 in atti dal 14/12/2007 bonifica identificativo catastale (n. 82067.1/2007)
Coerenze: Nord part. 704/2; Est part. viabilità pubblica Sud part. 707/9; Ovest part. 707/11; Salvo se altri.-
- C.C. C556A particella edificiale 707 3 foglio 11 sub. 1 partita tavolare 3037, categoria A/10, classe 4, consistenza 181 mq, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia, 108, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 13/04/2021 pratica n. UD0038958In atti dal 13/04/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 20036.1/2021)
le unità derivano dal piano condominiale dd. 15/09/2010 G.T. 2083/10- vengono soppresso l'ente "A" e sostituito con ente condominiale 1 con millesimi 550/1000 pc- 707/3 in p.t. 3037(sub. 1) e ente condominiale 2 con millesimi 50/1000 p.c. 707/3(sub. 2).-

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



fronte Sud - Est



fronte Nord - Est



fronte Nord



fronte Nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



mappa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare così identificata e al suo interno troviamo un ampio locale destinato ad ufficio ed uno piu ristretto delimitato da muratura anch'esso desinato ad ufficio, Dal grande spazio si accede ai servizi igienici. I locali sono dotati di aereazione ed illuminazione naturale. I locali hanno accesso dal terreno antistante di comproprietà. Esternamente troviamo i locali destinati a bagni e nel sottoscala il locale caldaia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: ad anta battente realizzati in lrgno tamburato
infissi esterni: vetrate realizzati in pvc colorato
portone di ingresso: ad anta battente realizzato in pvc colorato e vero coibentato , gli accessori presenti sono: ferramenta e maniglie
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès
rivestimento interno: posto in pareti bagno ed antibagno realizzato in piastrelle
rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile tinteggiato
rivestimento interno: posto in zone uffici realizzato in intonaco al civile tinteggiato



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo visivo
idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo visivo
termico: sottotraccia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile effettuato solamente controlli di tipo



visivo



vista caldaia - sottoscala



vista ufficio



vista ufficio



vista ufficio



vista ufficio separato



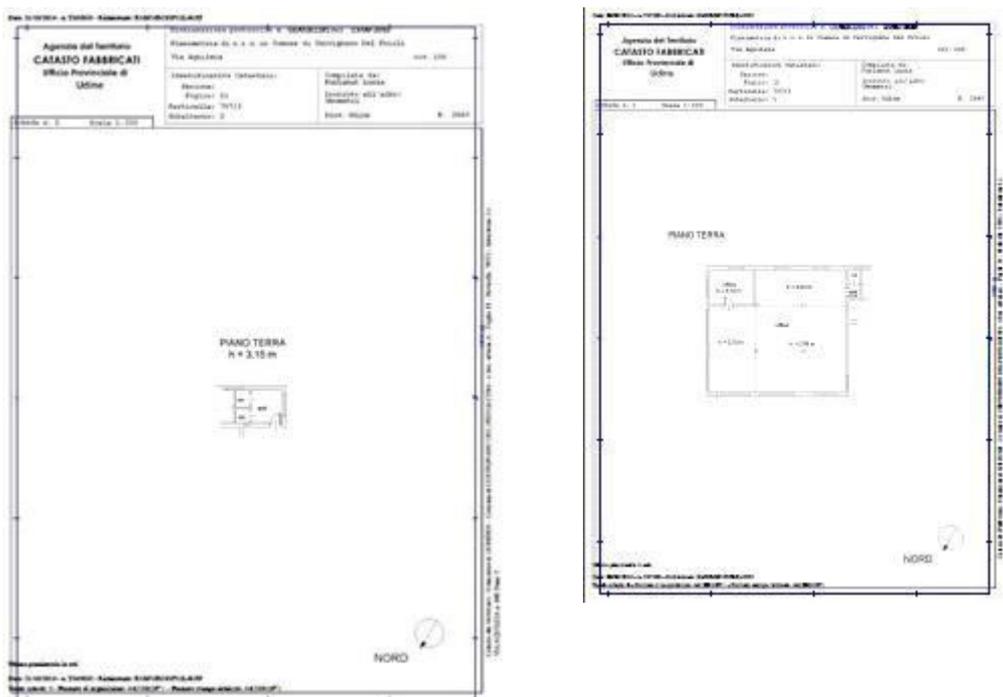
vista servizi igienici

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	181,00	x	100 %	=	181,00
Totale:	181,00				181,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

quotazioni immobiliari (01/10/2024)

Domanda: Comune di Cervignano del Friuli: zona : periferica tipologia: ufficio

Valore minimo: 701,00

Valore massimo: 1.159,00

omi Agenzia delle entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/10/2024)

Domanda: Provincia: Udine Comune: Cervignano del Friuli Fascia/zona: Periferica Destinazione: terziario . uffici

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value- FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione

del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.). Ne consegue che la stima viene redatta secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento delle unità a destinazione uffici del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) (Borsino immobiliare FIAP, Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore economico pari a: €/mq 800,00 per l'unità a destinazione Ufficio. La valutazione tiene in considerazione tutti gli elementi oggettivi e soggettivi, anche se non apparenti, ma tuttavia sulle considerazioni espresse dal C.T.U. per la determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livello concorrenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,00 x 800,00 = **144.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico di Cervignano del Friuli

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	ufficio	181,00	0,00	144.800,00	144.800,00

	144.800,00 €	144.800,00 €
--	--------------	--------------

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: €. 144.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 36.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.600,00

data 23/11/2024

il tecnico incaricato
Marco Romanello