



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. VENIER FRANCESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**geometra Claudio Del Fabbro**

CF:DLFCLD55A07L195F

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 30

telefono: 0433750560

email: cldefafa@gmail.com

PEC: claudio.delfabbro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A BAR-PIZZERIA** a UDINE VIA ENRICO FRUCH 9, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'unità immobiliare interessata da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è articolata su unico piano fuori terra e risulta essere così costituita:

- **Piano terra:** da ingresso, zona adibita a bar, locale ripostiglio, servizio igienico con anti w.c., sala da pranzo, area adibita alla cottura delle pizze, n.2 zone disimpegno, n.2 locali adibiti a cucina, n.2 celle frigorifere, due locali ad uso ripostiglio e n. 2 servizi igienici con relativo disimpegno;

L'unità immobiliare si presenta in uno stato buono di conservazione, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da muratura portante in mattoni.

Una parte dell'unità immobiliare è sottostante all'edificio sviluppato su due livelli, l'altra parte prosegue solamente al piano terra, con copertura a vista in legno e putrelle di acciaio, mentre il manto di copertura è in guaina.

#### Descrizione dei materiali di finitura

##### Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiale traspirante.

##### Serramenti esterni:

Costituiti da serramenti in alluminio per quanto riguarda l'ingresso principale e la vetrina, mentre i restanti serramenti posti nella zona cottura e ripostiglio, sono legno.

##### Serramenti interni:

Costituiti da porte in legno del tipo tamburate.

##### Pavimentazioni:

Tutti i locali sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica.

##### Rivestimenti interni:

I rivestimenti dei locali cucina e dei servizi igienici, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

##### Impianti:

L'unità immobiliare è provvista dell'impianto termico per il riscaldamento che avviene attraverso due termoconvettori gestiti da una caldaia alimentata a gas.

Anche la produzione dell'acqua calda è garantita dallo stesso impianto.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro elettrico generale sono presenti

gli interruttori magneto-termico e differenziale;

**Osservazioni:**

All'esterno, nell'area di pertinenza comune identificata con il subalterno 3, è stata installata una pensilina a protezione dell'ingresso, avente struttura lignea, con manto di copertura in coppi. Detta area è utilizzata per il servizio alle persone che occupano il tavolo posto all'esterno.

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

- foglio 42 particella 1036 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5^, consistenza 196 mq, rendita 3.634,00 Euro, indirizzo catastale: Comune di Udine, via Enrico Fruch, civ. 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE del 21/06/2016 Pratica n. UD0086431 in atti dal 21/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14223.1/2016)

Coerenze: A Nord con il mappale 1035, a Est con il sub 3, a sud con il mappale 1037 e a Ovest con il mappale 68

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2001.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>295,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.130,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.097,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>09/05/2025</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/06/2022, con scadenza il 30/06/2028 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.800,00 CANONE ANNUO

## **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: *Nessuna*.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 787/2024 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 a Udine ai nn. 7629/6014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 42 Particella 1036 Subalterno 1.

All'udienza del 15/10/2024 il Giudice dichiara l'estinzione della procedura esecutiva, limitatamente all'Immobile catastalmente censito in Comune di Udine, via Enrico Fruch n. 9, piano primo, foglio 42, particella 1036 sub 2, zona cens. 2, cat A/3, classe 3, cons. 5 vani e rendita 374,43 euro.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 10/05/2004 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 7112/2004 di repertorio, trascritta il 05/08/2004 a Udine ai nn. 25006/17469, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI CITAZIONE IN REVOCATORIA EX ART. 2901.

La formalità è riferita solamente a Foglio 42 Particella 1036 Subalterno 1

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di compravendita, stipulata il 29/07/1993 a firma di Notaio Alfredo Catena di Udine ai nn. rep. 73534 di repertorio, trascritta il 30/07/1993 a Udine ai nn. 15020/11212, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Atto di compravendita, stipulata il 02/08/1999 a firma di Notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli ai nn. rep. 13266 di repertorio, trascritta il 04/08/1999 a Udine ai nn. 19988/14011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/08/1999), con atto stipulato il 02/08/1999 a firma di Notaio Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli ai nn.

13266 di repertorio, trascritto il 04/08/1999 a Udine ai nn. 19988/14011

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/07/1993 fino al 02/08/1999), con atto stipulato il 29/07/1993 a firma di Notaio Alfredo Catena di Udine ai nn. 73534 di repertorio, trascritto il 30/07/1993 a Udine ai nn. 15020/11212

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzo in linea di Polizia Edile N. **50159/743**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso negozio ed alloggio, rilasciata il 06/11/1952 con il n. 50159 - Prat. Edilizia n. 743 di protocollo, agibilità del 06/03/1958 con il n. 21216/4 SAN. di protocollo

Convenzione di data 27.05.1959 N. rep. n. **26482**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione a confine

Autorizzazione edilizia N. **824 Ed.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due vani al piano terra ed uno scantinato, presentata il 30/04/1957 con il n. 21238 di protocollo, rilasciata il 31/07/1959 con il n. 824 Ed. di protocollo

Manutenzione straordinaria N. **1/110/92 ED**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di due servizi igienici dotati di antibagno, presentata il 21/02/1992 con il n. 6829 di protocollo, rilasciata il 25/02/1992 con il n. 1/110/92 ED di protocollo

Sanatoria Edilizia N. **549 N.C.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 17/10/1996 con il n. 549 N.C. di protocollo

Abuso Edilizio N. **AS/97.4.98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione insegne luminose, rilasciata il 06/09/1999 con il n. AS/97.4.98 di protocollo

Abuso urbanistico-edilizio N. **DIA/1289.3.2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria di manufatto adibito a pizzeria, rilasciata il 22/11/2002 con il n. P.G. n. 115957 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona B3 - residenziale estensiva

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

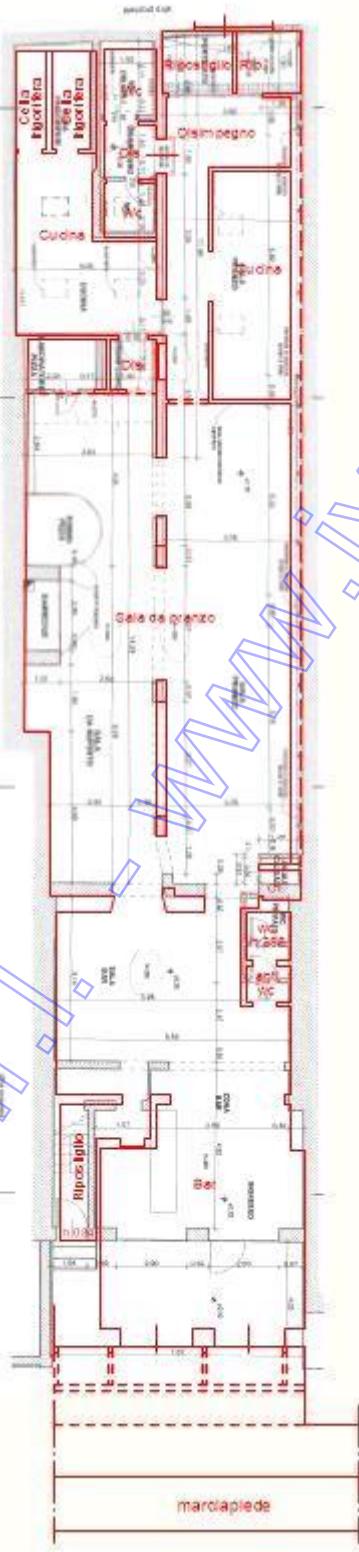
Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle rilevazioni effettuate, si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare non corrisponde agli elaborati grafici depositati in occasione della richiesta di sanatoria edilizia presentata con Denuncia di Inizio Attività di data 15.10.2001 n. pratica 2681, prot. 115957, in quanto dai rilievi metrici effettuati, la zona in cui ricade il bar, risulta avere una superficie maggiorie rispetto a quella indicata dal progetto allegato per l'ottenimento della sanatoria edilizia;

inoltre la pensilina sopra descritta che risulta sia stata realizzata priva di alcun provvedimento edilizio e insistente su area di proprietà comune ai due subalterni che costituiscono il fabbricato. (normativa di riferimento: Codice Regionale dell'Edilizia Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non essendo stato possibile accedere all'esterno dell'area di pertinenza in quanto la costruzione è stata realizzata a confine, per la verifica dei volumi e l'accertamento della possibilità di sanatoria, necessita effettuare un rilievo strumentale dettagliato, per il quale è necessario accedere dalle proprietà finitime. Successivamente a detto rilievo, sarà necessario richiedere un parere preventivo all'amministrazione comunale, per la verifica della possibilità di sanatoria dell'unità immobiliare. PER TALE MOTIVO ALLO STATO ATTUALE LO SCRIVENTE NON È IN GRADO DI DETERMINARE I COSTI RIFERITI ALLA PRATICA EDILIZIA PER LA SANATORIA, NÉ L'IMPORTO PREVISTO PER L'EVENTUALE SANZIONE.

L'immobile risulta .

## SOVRAPPOSIZIONE



# Cover Stories

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare non risulta essere conforme rispetto alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, in quanto è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e risulta mancante l'inserimento dell'ampliamento della zona bar come sopra specificato, mentre la pensilina esterna non potrà essere censita anche per il fatto che insiste su proprietà di terzi. SOVRAPPONENDO LA PIANTA DELL'IMMOBILE SULL'ESTRATTO DI MAPPA, UNA PARTE DELL'EDIFICIO RISULTA RICADERE SULL'AREA DI TERZI. IN SEDE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DOVRA ESSERE ACCERTATA ANCHE QUESTA CONDIZIONE, ATTRAVERSO UN ADEGUATO RILIEVO STRUMENTALE. (normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994)

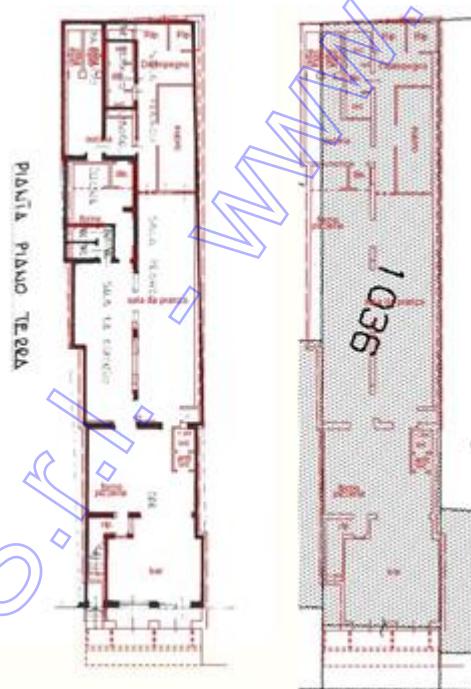
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione catastale e rilievo celerimetrico: €.1.800,00
- Spese catastali : €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE VIA ENRICO FRUCH 9

**BAR-PIZZERIA**

## DI CUI AL PUNTO A

**BAR-PIZZERIA** a UDINE VIA ENRICO FRUCH 9, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:**

L'unità immobiliare interessata da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è articolata su unico piano fuori terra e risulta essere così costituita:

- **Piano terra:** da ingresso, zona adibita a bar, locale ripostiglio, servizio igienico con anti w.c., sala da pranzo, area adibita alla cottura delle pizze, n.2 zone disimpegno, n.2 locali adibiti a cucina, n.2 celle frigorifere, due locali ad uso ripostiglio e n. 2 servizi igienici con relativo disimpegno;

L'unità immobiliare si presenta in uno stato buono di conservazione, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da muratura portante in mattoni.

Una parte dell'unità immobiliare è sottostante all'edificio sviluppato su due livelli, l'altra parte prosegue solamente al piano terra, con copertura a vista in legno e putrelle di acciaio, mentre il manto di copertura è in guaina.

**Descrizione dei materiali di finitura**

**Pareti divisorie:**

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiale traspirante.

**Serramenti esterni:**

Costituiti da serramenti in alluminio per quanto riguarda l'ingresso principale e la vetrina, mentre i restanti serramenti posti nella zona cottura e ripostiglio, sono legno.

**Serramenti interni:**

Costituiti da porte in legno del tipo tamburate.

**Pavimentazioni:**

Tutti i locali sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica.

**Rivestimenti interni:**

I rivestimenti dei locali cucina e dei servizi igienici, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

**Impianti:**

L'unità immobiliare è provvista dell'impianto termico per il riscaldamento che avviene attraverso due termoconvettori gestiti da una caldaia alimentata a gas.

Anche la produzione dell'acqua calda è garantita dallo stesso impianto.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro elettrico generale sono presenti gli interruttori magneto-termico e differenziale;

**Osservazioni:**

All'esterno, nell'area di pertinenza comune identificata con il subalterno 3, è stata installata una pensilina a protezione dell'ingresso, avente struttura lignea, con manto di copertura in coppi. Detta area è utilizzata per il servizio alle persone che occupano il tavolo posto all'esterno.

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

- foglio 42 particella 1036 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5^,

consistenza 196 mq, rendita 3.634,00 Euro, indirizzo catastale: Comune di Udine, via Enrico Fruch, civ. 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE del 21/06/2016 Pratica n. UD0086431 in atti dal 21/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14223.1/2016)

Coerenze: A Nord con il mappale 1035, a Est con il sub 3, a sud con il mappale 1037 e a Ovest con il mappale 68

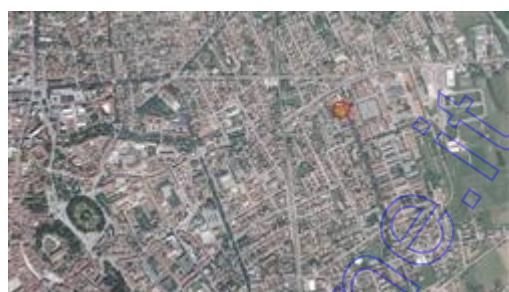
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952 ristrutturato nel 2001.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti

i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 Km.

autobus distante 2,5 Km.

autostrada distante 10 Km.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'unità immobiliare di cui trattasi non risulta sia stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetico.

#### 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
Superficie commerciale	295,00	x	100 % = 295,00
<b>Totale:</b>	<b>295,00</b>		<b>295,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (*vedi paragrafo sviluppo valutazione*).

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato utilizzato il procedimento denominato "Market Comparaison Approach", di cui si allega la tabella che evidenzia la comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri ubicati nella stessa zona di provenienza e aventi le medesime caratteristiche.

Tale documento è parte integrante e sostanziale dello stesso rapporto di valutazione immobiliare.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **174.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al "valore di liquidazione o di vendita forzata", termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è operato per il caso in esame, utilizzando il metodo per comparazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

L'immobile oggetto di stima si ritiene possa collocarsi in un segmento di mercato medio (per dimensioni medie, localizzazione periferica, località turistica, destinazione residenziale commerciale con attività storica insediata, complesso con più unità), tutto ciò, in una perdurante fase di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi degli immobili vengono fortemente penalizzati. Le fonti dalle quali si sono attinte le informazioni per il confronto dei valori, sono i borsini immobiliari FIAIP e FIMAA, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed in particolare per le comparazioni, le proposte di vendita dalle Agenzie Immobiliari della zona; così facendo si è potuto infatti giungere ad un parametro di comparazione con altri immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra indicato viene stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, esponendo poi analiticamente anche le riduzioni di valore in funzione all'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, alla vetustà dello stato manutentivo, ed alle eventuali spese condominiali insolute.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

Per la misurazione è stato adottato il criterio della superficie esterna lorda (SEL), e nello

specifico, è stata calcolata la superficie esterna linda delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

- Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);
- L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva e misurazioni esperite a campione;
- Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con strumentazione idonea;
- Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;
- Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella

valutazione;

- Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).
- Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate, se presenti, nel procedimento misto “Market Comparaison Approach + Sistema di Stima”, allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare (doc. 4) a

formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare

#### 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	BAR-PIZZERIA	295,00	0,00	174.000,00	174.000,00
				<b>174.000,00 €</b>	<b>174.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.870,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.130,00**

#### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 129.097,50**

data 09/05/2025

il tecnico incaricato

geometra Claudio Del Fabbro

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)