



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sergio Di Lenardo

CF:DLNSRG50R07H242Z

con studio in MOGGIO UDINESE (UD) VIA RIU 2

telefono: 0039043351409

fax: 043351409

email: sergiold@libero.it

PEC: sergio.dilenardo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a OSOPPO via Giuseppe Garibaldi 16, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **156,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tipologia del bene: Trattasi di immobile a destinazione commerciale con negozio al piano terra ed annessi servizi igienici-sanitari, cantina e C.T. al piano seminterrato. Il bene fa parte di un immobile composto da n. 2 subalterni con diversa destinazione (commerciale e residenziale). La parte oggetto di causa è quella commerciale. Il bene dispone di doppio ingresso entrambi prospicienti la via pubblica. L'ingresso principale consente l'accesso diretto al negozio (piano Terra) mentre dall'ingresso secondario si accede al pianerottolo/disimpegno e da questi direttamente al negozio e, sempre dal pianerottolo, tramite scala in c.a si accede alla cantina con in w.c. Per accedere alla C.T. è necessario aggirare l'immobile, portarsi sul retro, lato Est, dove trovasi l'ingresso al vano..

Composizione interna: Al piano terra il bene è formato da un unico vano ambiente, senza compartimentazioni, con esposizione principale verso Ovest. Una scala interna conduce al livello inferiore dove si trovano due vani ad uso servizio igienico-sanitario, un locale ad uso cantina. Come sopra detto per la C:T: è necessario aggirare l'immobile. Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e vetrate in metallo. Solaio in laterocemento. Coperura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,20 - 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 460 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 127 mq, rendita 1.344,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 18, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Coerenze: Nord con perticelle nn.457 e 458, Est con altro Sub., Ovest e Sud con viabilità pubblica

Non sussistono pertinenze collegate al Sub. 1.- I diritti di accesso all'unità immobiliare, individuabili come transito sull'area scoperta di pertinenza del mappale n. 460, pur non catastalmente rilevabili, sono da ritenersi inclusi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.684,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 47.013,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

02/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Assenza di contratti di affitto confermata a seguito di richiesta effettuata all' Agenzia delle Entrate che ha comunicato la inesistenza di contratti di locazione. (Doc. inserito tra gli allegati).

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 23/10/2009 a firma di Notaio DE MICHELI Emanuele ai nn. 1411/1039 di repertorio, iscritta il 16/11/2009 a Udine ai nn. 34429/6708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 3503 Rep. di repertorio, trascritta il 22/10/2024 a Udine ai nn. 26191/20295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00
Ulteriori avvertenze:
L' immobile non è parte di condominio.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla verifica presso la Conservatoria Immobiliare di Udine si e' potuta constatare la regolarita' della continuita' delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/10/2009), con atto stipulato il 23/10/2009 a firma di Notaio DE MICHELI Emanuele ai nn. Rep. 1409 - Racc. 1037 di repertorio, registrato il 11/11/2009 a Legnago (VR) ai nn. 4879 Serie 1T, trascritto il 16/11/2009 a Udine ai nn. 34423/22818

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 15/06/1999 fino al 17/12/2008), con atto stipulato il 15/06/1999 a firma di Notaio ANDROVETTO Alberto ai nn. 55987/14518 di repertorio, trascritto il 22/09/1999 a Udine ai nn. 23589/16526

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 17/12/2008 fino al 23/10/2009), con atto stipulato il 23/10/2009 a firma di Notaio SARACENO Melchiorre ai nn. 21872/9803 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Verona ai nn. 30358 Serie 1T, trascritto il 02/01/2009 a Udine ai nn. 56/28

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito la Certificazione di Commercibilità datata 21.05.2025 rilasciato dal Comune di OSOPPO.- Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. Pratica Ed. n. 4/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un locale ad uso commerciale e n. 6 abitazioni , rilasciata il 20/03/1972 con il n. prati. 4/72 di protocollo.

Il certificato di agibilità per il locale commerciale non è presente nella documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Sono presenti i Certificati di Abitabilità/Agibilità dei 6 alloggi residenziali.

N. Pratica nr. 8996/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Copertura immobile, presentata il 22/12/1988 con il n. 8996 prot. di protocollo, rilasciata il 29/03/1989 con il n. 06/89 di protocollo.

L'opera autorizzata non è stata realizzata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona OMOGENEA B - Aree insediative di consolidamento/Convenzionate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo. Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi. Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati oggetto di stima. Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche. Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc. Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio. Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori. La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali. Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico amministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli

oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Manca ogni riferimento ai diritti di transito/accesso alla unità immobiliare da collegare alle pertinenze scoperte della particella catastale n. 460.

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

BENI IN OSOPPO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 16, FRAZIONE CAPOLUOGO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a OSOPPO via Giuseppe Garibaldi 16, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **156,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tipologia del bene: Trattasi di immobile a destinazione commerciale con negozio al piano terra ed annessi servizi igienici-sanitari, cantina e C.T. al piano seminterrato. Il bene fa parte di un immobile composto da n. 2 subalterni con diversa destinazione (commerciale e residenziale). La parte oggetto di causa è quella commerciale. Il bene dispone di doppio ingresso entrambi prospicienti la via pubblica. L'ingresso principale consente l'accesso diretto al negozio (piano Terra) mentre dall'ingresso secondario si accede al pianerottolo/disimpegno e da questi direttamente al negozio e, sempre dal pianerottolo, tramite scala in c.a si accede alla cantina con in w.c. Per accedere alla C.T. è necessario aggirare l'immobile, portarsi sul retro, lato Est, dove trovasi l'ingresso al vano..

Composizione interna: Al piano terra il bene è formato da un unico vano ambiente, senza compartimentazioni, con esposizione principale verso Ovest. Una scala interna conduce al livello

inferiore dove si trovano due vani ad uso servizio igienico-sanitario, un locale ad uso cantina . Come sopra detto per la C:T: è necessario aggirare l' immobile.Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e vetrate in metallo. Solaio in laterocemento. Coperura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,20 - 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 460 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 127 mq, rendita 1.344,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 18, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

Coerenze: Nord con perticelle nn.457 e 458, Est con altro Sub., Ovest e Sud con viabilità pubblica

Non sussistono pertinenze collegate al Sub. 1.- I diritti di accesso all' unità immobiliare, individuabili come transito sull' area scoperta di pertinenza del mappale n. 460, pur non catastalmente rilevabili, sono da ritenersi inclusi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



Vista Sud



Vista Nord/Est



Lato Nord



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli - San Daniele del Friuli - Majano - Venzone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Giacomo; Chiesa di San Giovanni Bosco; Il Forte; Aviosuperficie.



Veduta aviosuperficie e zona industriale



Forte di Osoppo



Municipio



Chiesa di S. Maria ad Nives



Scorcio panoramico



Veduta panoramica

SERVIZI

- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 66,500 (Trieste airport)
 autostrada distante Km. 1,00 (casello Gemona del
 Friuli/Osoppo)
 ferrovia distante Km. 5,800 (Stazione FF.SS.
 Gemona del Friuli)

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 scarso ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 pessimo ★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di perizia è parte di un complesso formato da due unità immobiliari a diversa destinazione (una commerciale e l'altra di civile abitazione) disposto con affaccio principale su versante OVEST.

Edificato in Comune di Osoppo, “ **ZONA OMOGENEA B - Aree insediative residenziali di consolidamento/convenzionate - Art. 10** del PRGC del Comune e ubicato alla confluenza tra la via V. Fortunato con via G. Garibaldi, servito da buona viabilità. E' stato realizzato agli inizi degli anni 1970 (ante terremoto – Nulla osta Pratica 4/72 del 20.03.1972) e nel tempo non ha subito interventi per ampliamento e/o manutenzione anche se a onore del vero agli atti del Comune esiste un titolo abilitativo C.E. nr. 6/89 datato 23.03.1989 per la costruzione della copertura a quattro falde. Opera non realizzata. L'immobile, prospiciente la via pubblica con affaccio su via V. Fortunato, dalla quale si accede direttamente, è poco distante dal centro storico di Osoppo e dall' Ufficio Postale.. L' area di pertinenza è parte libera, destinata a parcheggio, e parte recintata con rete metallica plastificata tinta verde. Relativamente alla identificazione catastale non sono state riscontrate discordanze con l'atto di pignoramento. L' intero edificio di cui fa parte anche il bene oggetto di esecuzione è composto da due subalterni, si sviluppa su due piani fuori terra ed un seminterrato. La parte interessata è composta dal piano seminterrato e dal piano terra (ingresso lato Ovest) con locali così destinati:

PIANO SEMINTERATO: Scale di accesso posta all' interno del piano terra con, anche, secondo accesso indipendente direttamente dal piazzale

esterno.; disimpegno; n. 2 servizi igienici (uno con water e lavabo e l'altro col solo water), cantina e da un vano indicato come C.T. posto sul retro dell' immobile, accesso esterno lato Est, che attualmente risulta vuoto e privo di destinazione.

PIANO TERRA: Composto da un unico vano a destinazione commerciale (negozio).

Dal piano terra si accede al piano seminterrato tramite scala in c.a., rivestita con scaglie di marmo e posta sul lato Sud/Ovest,

Non sono stati rilevati diritti reali di superficie, enfiteusi e/o personali quali uso, abitazione, assegnazione, a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento. Cattivo lo stato di manutenzione e conservazione, in completo abbandono.- L' immobile non risulta far parte di condominio e, pertanto, non sono presenti spese condominiali.

L' altezza interna dei vani varia a seconda della destinazione e va da un' altezza di ml. 2.40 per CT, servizi igienici-sanitari e cantina a ml. 4,20 per il negozio.

I servizi igienici (composti da solo water e lavabo), hanno pavimento e l' usuale parte delle pareti rivestiti in piastrelle come pure il pavimento del disimpegno. La parte restante delle pareti ed il soffitto sono intonacati. La cantina ha pavimentazione grezza realizzata in caldana di cls. Il negozio (posto al piano terra) è piastrellato in ceramica e presenta in vari punti i segni del tempo con rotture anche importanti che ne richiedono la sostituzione. Il tetto è del tipo piano con struttura portante in laterocemento e manto di copertura in guaina impermeabilizzante rivestita con lamiera di alluminio. Le lattonerie (grondaie, canali di scarico, mantovane, etc.) sono in lamiera.

I serramenti di finestra, muniti di ferramenta di sostegno e chiusura, sono in metallo, di vecchia fattura risalenti all' epoca di costruzione dell' immobile, con vetro semplice. La parte superiore dei finestroni è con vetri stampati. Le finestre sul lato Est dell' immobile sono poste a ridosso del soffitto con apertura a wasistas e vetro stampato.

L' impianto elettrico è del tipo sottotraccia con voltaggio di 220V, attualmente fuori servizio . Riscaldamento assente.-

Il portone di accesso principale, posto sul lato Ovest dell' immobile, è in metallo e vetro, completo in opera con ferramenta di sostegno e di

chiusura, sprovvisto di dispositivi di sicurezza ed antintrusione.

Porte interne in legno tamburato tinta noce, con sopra luce per i servizi igienici-sanitari, ed in metallo per la cantina e C.T. in opera complete di ferramenta di sostegno e di chiusura

Lo stato di manutenzione delle facciate esterne visibili è abbastanza buono e non necessita di imminenti interventi a parte la sostituzione di vetri rotti.

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 12.06.2025, l'immobile risultava libero.

Le chiavi dell' immobile sono detenute da un conoscente l' esecutato che lo utilizza saltuariamente come deposito e che ci ha consentito l' accesso

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre fisse con parte superiore apertura a vasistass - porte in metallo a vetri. realizzati in alluminio e vetro

mediocre 

infissi interni: ad anta realizzati in legno tamburato

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica. In prossimità dell' ingresso principale sono evidenti fessurazioni/rotture della pavimentazione.

mediocre 

portone di ingresso: ad anta realizzato in metallo e vetro , gli accessori presenti sono: sprovvisto

scarso 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco tinteggiato

mediocre 

rivestimento interno: realizzato in intonaco al civile tinteggiato. L' intonaco del soffitto risulta gravemente ammalorato con evidenti e ampi distacchi dello stesso.

scarso 

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa con lamiera in alluminio

scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non presente agli atti depositati in U.T.. SCONNESSO

molto scarso 

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non presente agli atti. L' impianto risulta sconnesso dalla rete di adduzione

molto scarso 

Delle Strutture:

copertura: coperta piana costruita in laterocemento . A causa di continue infiltrazioni di

mediocre 

acqua meteorica l'intonaco sottostante del solaio di copertura si è quasi completamente staccato mettendo a nudo la sottostante struttura dello stesso.

scaie interne: a rampa unica realizzate in c.a. rivestito con scaglie di marmo. ; il servoscala è non presente. Assenza di corrimano e priva di ausili per disabili

strutture verticali: costruite in Intelaiatura in c.a e tamponamenti in laterizio.. Maggior superficie delle pareti è composta da vetrate in alluminio e vetro semplice, con parte superiore in finestre apribili a Wasistas munite di vetro retinato.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



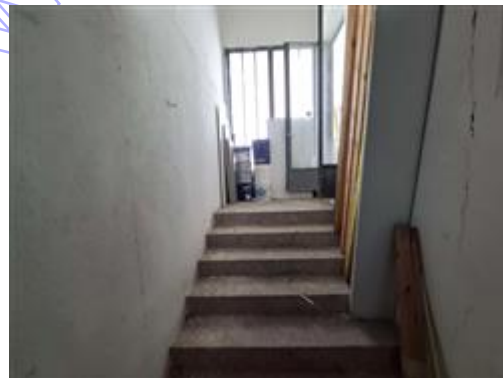
Negozio P.T.



Negozio P.T.



Cantina S1



Scale accesso da P.T a S1



W.C. S1



Soffitto ammalorato da infiltrazioni meteoriche

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
Negozi	115,31	x	100 %	=	115,31
Cantina , w.c. - scale e C.T.	82,79	x	50 %	=	41,40
Totale:	198,10				156,71



Estratto di mappa



PLN Catastale



ORTOGOTO

P.R.G.C.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell' immobile è stato calcolato tenendo conto di operazioni immobiliari simili operate in zona.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,71 x 400,00 = **62.684,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.684,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.684,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di OSOPPO, agenzie: operanti in loco

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	156,71	0,00	62.684,00	62.684,00
				62.684,00 €	62.684,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce l'intero bene.-

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: **€. 62.684,00**

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: **€. 15.671,00**

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:

€. 47.013,00

data 02/09/2025

il tecnico incaricato
Sergio Di Lenardo

COVEG S.r.l. - WWW.IVQUADINE.IT