



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 255/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

I.V.G. COVEG Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Enrico Boscaro**

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2024

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a GEMONA DEL FRIULI Via Vegliato 12, della superficie commerciale di **193,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato residenziale di tipologia a villino unifamiliare con sviluppo su di un piano fuori terra (rialzato) ed uno interrato di servizio, con tre camere e doppi servizi oltre area scoperta a giardino e porticato (travi di legno parzialmente intaccate da marcescenza) nonchè vicino corpo lavanderia.

L'area scoperta risulta in uso esclusivo e con accesso veicolare dalla strada comunale per un piccolo tratto in uso comune con il sub. 7

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 760 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vegliato n. 12, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con l'uso della corte comune sub. 5 quale B.C.N.C. ai sub. 6 e 7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>193,55 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>€. 117.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/05/2025</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 4+4, stipulato il 02/10/2023, con scadenza il 01/10/2027, registrato il 17/10/2023 a Udine ai nn. 009052-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.200,00.

Vedre allegato Contratto di locazione per uso abitativo.

Cfr comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate datata 11/03/2025.

A giudizio dello scrivente Stimatore il canone di locazione appare leggermente inferiore alla media del mercato ma comunque sostanzialmente congruo per la procedura in corso.

#### **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 27/05/2014 a firma di notaio C. Cavallo ai nn. 62693/17239 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a Udine ai nn. 1469/11321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 366.000,00.

Importo capitale: 228.750,00.

Durata ipoteca: 12.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione in Gemona oltre ad altri in Osoppo ma già cancellati R.P. 627/2023

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2014 a firma di notaio C. Cavallo ai nn. 62693/17239 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a Udine ai nn. 1470/11322, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Privilegio speciale industriale per Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 366.000,00.

Importo capitale: 228.750,00.

Durata ipoteca: 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2014 a firma di notaio C. Cavallo ai nn. 62694/17240 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a Udine ai nn. 1471/11323, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 444.800,00.

Importo capitale: 278.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione in Gemona oltre quota 7/8 terreno in Gemona non in esecuzione ed altri in Osoppo ma già cancellati R.P. 628/2023

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/12/2024 a Udine ai nn. 25070/32505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione Fg17 p.lla 760 sub.6-7

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NON RISULTA COSTITUITO UN DIRITTO DI ABITAZIONE  
NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento Tribunale Tolmezzo, trascritto il 29/06/2000 a Udine ai nn. 17665/12832.

Il titolo è riferito solamente a Fg17 p.lla 760 sub1-2-3-4 soppressi ed oggi sub. 6 e 7

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedere allegato Certificato di Commercibilità rilasciato dal Comune di Gemona di data 07.05.2025.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **14/67**, per lavori di Costruzione abitazione .

Vecchia abitazione demolita a seguito degli eventi sismici del 1976

Concessione Edilizia N. **117/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione parziale (piano terra) fabbricato abitativo post-terremoto, rilasciata il 16/05/1977 con il n. 7213/77 prot. di protocollo, agibilità del 13/11/1978 con il n. 117/77 - 299/77 di protocollo.

Variante n. 299 di data 23.11.1977 prot. 21082/77

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D3 per insediamenti industriali-artigianali singoli. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
art. 20 delle N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(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:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Zonizzazione del P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Assenza di manutenzione ordinaria e DI.CO. delle ditte impiantistiche, assenza di impianto di riscaldamento, necessita APE.

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA VEGLIATO 12

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a GEMONA DEL FRIULI Via Vegliato 12, della superficie commerciale di **193,55** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato residenziale di tipologia a villino unifamiliare con sviluppo su di un piano fuori terra (rialzato) ed uno interrato di servizio, con tre camere e doppi servizi oltre area scoperta a giardino e porticato (travi di legno parzialmente intaccate da marcescenza) nonchè vicino corpo lavanderia.

L'area scoperta risulta in uso esclusivo e con accesso veicolare dalla strada comunale per un piccolo tratto in uso comune con il sub. 7

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 760 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Vegliato n. 12, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con l'uso della corte comune sub. 5 quale B.C.N.C. ai sub. 6 e 7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.



Veduta villino



Veduta laterale villino

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza con Ospedale Civile di Gemona del Friuli.



ForMaps di Stimatrix



Estratto PRGC da Eagle FVG

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

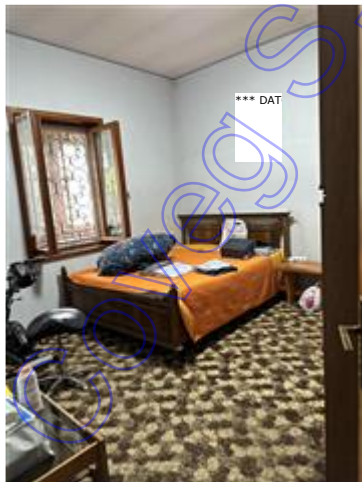
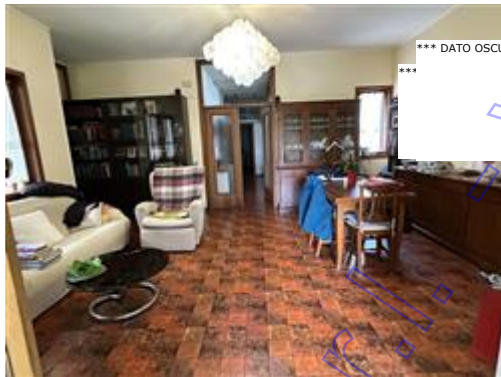


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato eretto con struttura portante mista in c.a. e laterizio, con solai di interpiano in latero-cemento, copertura a falde inclinate con travi di legno e superiore manto in tavole di legno su cui poggia una guaina impermeabile ardesiata, pareti divisorie interne in laterizio forato.

Materiali per le finiture di media qualità anche se oramai obsoleti per le mutate esigenze abitative e per l'elevata vetustà trascorsa, costituiti da finestre con serramenti in legno muniti di vetro singolo e scuretti sempre di legno, porte in legno verniciato, pavimentazione zona giorno con linoleum e piastrelle ceramiche mentre zona notte con moquette, pareti e soffitti tinteggiati su sottostante intonaco al civile, bagni con rivestimento in piastrelle ceramiche, ecc.

Impianti tecnologici funzionanti (elettrico e idrico) con caldaia murale per solo uso sanitario essendo privo di radiatori, fognario con fosse settiche nella corte.





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
superficie principale	140,00	x	100 %	=	140,00
Superficie accessoria a cantina	140,00	x	25 %	=	35,00
Superficie accessoria a porticato	22,00	x	15 %	=	3,30
Area scoperta pertinenziale in uso esclusivo	230,00	x	5 %	=	11,50
superficie accessoria a lavanderia	25,00	x	15 %	=	3,75
<b>Totale:</b>	<b>557,00</b>				<b>193,55</b>



Planimetria catastale abitazione

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>5.200,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>4%</b>
Valore immobile:	<b>130.000,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 130.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 130.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) 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 con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

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.)

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gemona del Friuli, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, borsini FIAIP e FIMAA e siti web vari

## 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	villa singola	193,55	0,00	130.000,00	130.000,00
				<b>130.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vendita a quota intera.

**LIMITI ED ASSUNZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO**

Lo scrivente tiene a precisare che non sono stati effettuati sondaggi e/o indagini nel sottosuolo per accertare la presenza di eventuali sostanze inquinanti o prodotti nocivi; non sono state eseguite verifiche sul funzionamento degli impianti ma solo accertamenti visivi; la misurazione degli immobili è stata effettuata "a campione" senza verifica delle distanze dai confini o da altri fabbricati esistenti o inserimento del sedime nella mappa dei terreni; non sono state effettuate verifiche statiche sugli immobili o igienico-sanitarie o pendenze per utenze pubbliche; la presente relazione estimativa ha carattere presuntivo sui valori dei beni al solo scopo di indicare un valore base d'asta e nessuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione a tali valutazioni o altre decisioni che verranno eventualmente prese dall'Amministrazione Giudiziaria.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 13.000,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.000,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 29.250,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 250,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2024

## LOTTO 2

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

**A** **deposito artigianale** a GEMONA DEL FRIULI Via Vegliato 10, della superficie commerciale di **128,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato uso artigianale per deposito macchinari e materiale edile, composto da un corpo uso uffici di due vani e servizio igienico, con aderente ampia tettoia uso deposito autoveicoli e materiale edile oltre antistante seconda tettoia metallica con vani deposito, entrambi i corpi con interposta area scoperta a piazzale manovra automezzi, accesso veicolare e pedonale da area comune sub.5.

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

- foglio 17 particella 760 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.530,00 Euro, indirizzo catastale: Via Vegliato n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con l'uso comune area d'ingresso veicolare sub.5 quale B.C.N.C. ai sub. 6 e 7

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,50 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>€. 134.193,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/05/2025</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 3+3, stipulato il 05/07/2023, con scadenza il 31/08/2026, registrato il 07/07/2023 a Udine ai nn. 12298 serie 1T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 18.000,00.

Si rileva che il contratto in essere è un affitto di ramo di azienda e che successivamente è stato stipulato un secondo atto modificativo-integrativo della locazione d'azienda registrato a Udine il 16/02/2024 al n. 2915 serie 1T.

Cfr comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate datata 11/03/2025.

## 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 27/05/2014 a firma di notaio C. Cavallo ai nn. 62693/17239 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a Udine ai nn. 1469/11321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 366.000,00.

Importo capitale: 228.750,00.

Durata ipoteca: 12.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione in Gemona oltre ad altri in Osoppo ma già cancellati R.P. 627/2023

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2014 a firma di notaio C. Cavallo ai nn. 62693/17239 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a Udine ai nn. 1470/11322, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Privilegio speciale industriale per Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 366.000,00.

Importo capitale: 228.750,00.

Durata ipoteca: 12

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2014 a firma di notaio C. Cavallo ai nn. 62694/17240 di repertorio, iscritta il 28/05/2014 a Udine ai nn. 1471/11323, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 444.800,00.

Importo capitale: 278.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione in Gemona oltre quota 7/8 terreno in Gemona non in esecuzione ed altri in Osoppo ma già cancellati R.P. 628/2023

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/12/2024 a Udine ai nn. 25070/32505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Beni oggi in esecuzione Fg17 p.lla 760 sub.6-7

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NON RISULTA COSTITUITO UN DIRITTO DI ABITAZIONE  
NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento Tribunale Tolmezzo, trascritto il 29/06/2000 a Udine ai nn. 17665/12832.

Il titolo è riferito solamente a Fg17 p.lla 760 sub1-2-3-4 soppressi ed oggi sub. 6 e 7

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedere allegato Certificato di Commercibilità rilasciato dal Comune di Gemona di data 07.05.2025

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **14/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato uso uffici e ricovero materiali e attrezzature edili, rilasciata il 06/02/1967 con il n. 164/67 prot. di protocollo

Concessione Edilizia N. **C/02/404** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia ed adeguamento funzionale e modifica destinazione d'uso e c.t., rilasciata il 25/11/2002 con il n. 33820/02 prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori in data 03.02.1902 e fine lavori in data 02.12.2005

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D3 per insediamenti industriali-artigianali singoli. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
art. 20 delle N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del Certificato di Agibilità (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: Richiesta agibilità o di S.C.A. con allegati di legge

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta Agibilità postuma o dichiarazione S.C.A. con allegati di legge: €10.000,00
- Incapsulamento o rimozione lastre Eternit: €25.000,00

La copertura in Eternit della tettoia metallica necessita di bonifica ambientale in quanto parzialmente danneggiata

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Zonizzazione P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non del tutto in regola con le attuali normative (normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante deposito Di.Co. o rispondenza materiali

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova Di.Co. con elaborati grafici e/o rispondenza materiali: €5.000,00

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA VEGLIATO 10

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a GEMONA DEL FRIULI Via Vegliato 10, della superficie commerciale di **128,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato uso artigianale per deposito macchinari e materiale edile, composto da un corpo uso uffici di due vani e servizio igienico, con aderente ampia tettoia uso deposito autoveicoli e materiale edile oltre antistante seconda tettoia metallica con vani deposito, entrambi i corpi con interposta area scoperta a piazzale manovra automezzi, accesso veicolare e pedonale da area comune sub.5.

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

- foglio 17 particella 760 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.530,00 Euro, indirizzo catastale: Via Vegliato n. 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con l'uso comune area d'ingresso veicolare sub.5 quale B.C.N.C. ai sub. 6 e 7

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



Veduta ingresso dalla via Vegliato



Veduta piazzale manovra



Particolare tettoia in c.a.



Particolare tettoia metallica



Vista corpo uffici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza con Ospedale Civile.



ForMaps di Stimatrix



Estratto PRGC da Eagle FVG

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★☆☆☆☆

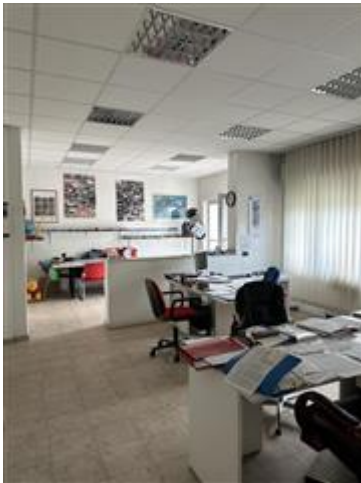
qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato uso uffici realizzato con ossatura portante mista in c.a. e laterizio, aderente tettoia in c.a. gettato in opera con copertura piana coperta da guaina bituminosa, antistante tettoia metallica con tetto a due falde inclinate con manto in lastre di Eternit (parzialmente danneggiato) e vani deposito in blocchi di cls con copertura in legno.

Uffici con impianti elettrico e idrico sottotraccia, riscaldamento con ventilconvettori a gas metano, rete per cablatura con canalette a vista.



Veduta interna uffici



Veduta tettoia in c.a.



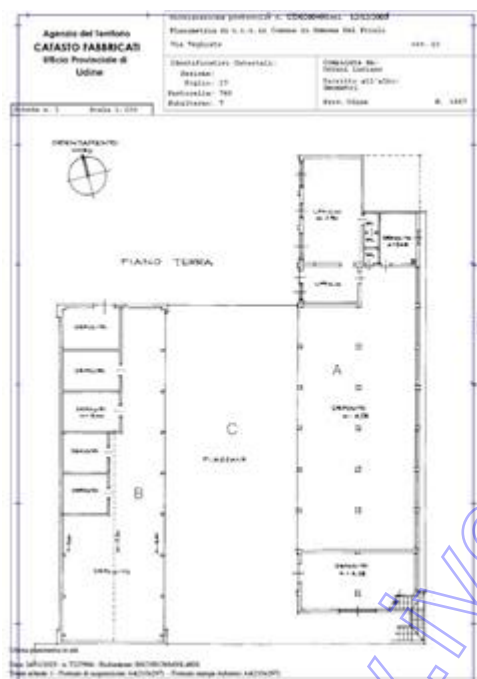
Veduta tettoia metallica

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
Superficie uffici (SEL)	65,00	x	100 %	=	65,00
Superficie tettoia c.a.	265,00	x	15 %	=	39,75
Superficie tettoia metallica	237,50	x	10 %	=	23,75
<b>Totale:</b>	<b>567,50</b>				<b>128,50</b>



Planimetria catastale sub.7

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione della sola componete immobiliare estrapolata dall'affitto di azienda.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>12.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>6,2%</b>
Valore immobile:	<b>193.548,39</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 193.548,39</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 193.548,39</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) 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 con assunzione, così come definito dagli

International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

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.)

- (1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2
- (2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13
- (3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gemona del Friuli, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, borsini FIAIP e FIMAA e siti web vari

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	deposito artigianale	128,50	0,00	193.548,39	193.548,39
				<b>193.548,39 €</b>	<b>193.548,39 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vendita a quota intera.

**LIMITI ED ASSUNZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO**

Lo scrivente tiene a precisare che non sono stati effettuati sondaggi e/o indagini nel sottosuolo per accertare la presenza di eventuali sostanze inquinanti o

prodotti nocivi; non sono state eseguite verifiche sul funzionamento degli impianti ma solo accertamenti visivi; la misurazione degli immobili è stata effettuata "a campione" senza verifica delle distanze dai confini o da altri fabbricati esistenti o inserimento del sedime nella mappa dei terreni; non sono stati effettuate verifiche statiche sugli immobili o igienico-sanitarie o pendenze per utenze pubbliche; la presente relazione estimativa ha carattere presuntivo sui valori dei beni al solo scopo di indicare un valore base d'asta e nessuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto in relazione a tali valutazioni o altre decisioni che verranno eventualmente prese dall'Amministrazione Giudiziaria.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 19.354,84</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 40.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 134.193,55</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 33.548,39</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 645,16</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.000,00</b>

data 27/05/2025

il tecnico incaricato  
geom. Enrico Boscaro