



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 144/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

- DATO OSCURATO -

DEBITORE:

- DATO OSCURATO -

GIUDICE:

- DATO OSCURATO -

CUSTODE:

- DATO OSCURATO -

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Dania DRUSIN**

CF:DRSDNA68C42L483B

con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5

telefono: 3357016392

email: [danialdrusin@libero.it](mailto:danialdrusin@libero.it)

PEC: [danialdrusin@geopec.it](mailto:danialdrusin@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2024

## LOTTO 1

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

**A** Uffici a REANA DEL ROIALE Via C. Nanino 129/11, della superficie commerciale di **197,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (- DATO OSCURATO -)  
Tre uffici al piano terra e primo, in fabbricato condominiale denominato "Centro Commerciale Diana", siti in Comune di Reana del Roiale (UD), Via C. Nanino, nc. 129, interno 11.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano T-1, interno 11, hanno un'altezza interna di m. 2,95 sottotrave e di m. 2,60 dalla controsoffittatura.

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 493 sub. 64** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 437,70 Euro, indirizzo catastale: Via C. Nanino n. 11, piano: T-1  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 64 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina a nord con i subb. 65 e 63 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66), ad est con il sub. 5, a sud con il sub. 80 e ad ovest con il sub. 65;
- **foglio 15 particella 493 sub. 65** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 1.021,29 Euro, indirizzo catastale: Via C. Nanino n. 11, piano: T-1  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 65 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina a nord con il vuoto sul sub. 47 (b.c.n.c. a tutti i subalterni, area esterna), ad est con i subb. 66, 63 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66) e 64, a sud con il sub. 80 e ad ovest con il sub. 7;
- **foglio 15 particella 493 sub. 66** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 729,50 Euro, indirizzo catastale: Via C. Nanino n. 11, piano: T-1  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 66 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina a nord con il vuoto sul sub. 47 (b.c.n.c. a tutti i subalterni, area esterna), ad est con il sub. 5 e con il sub. 63 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66), a sud con il sub. 63 (b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66) e ad ovest con il sub. 65;
- **foglio 15 particella 493 sub. 63** (catasto fabbricati), categoria b.c.n.c., classe -, consistenza - mq, indirizzo catastale: Via C. Nanino, piano: 1, intestato a - DATO OSCURATO -  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 63 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina al piano terra a nord con il sub. 47, ad est e sud con il sub. 23, e ad ovest con il sub. 22; al piano primo confina a nord il sub. 66, ad est con il sub. 5, a sud con i subb. 64 e 65 e ad ovest con il sub. 65. Il sub. 5, a sud con il sub. 64.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.000,00
Data della valutazione:	07/01/2025

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

In sede di sopralluogo, avvenuto il 27.12.2024, nella loro complessità gli uffici risultano attualmente occupati in parte dal debitore (subb.65, 66 e parti comuni sub. 63) ed in parte dalla "- DATO OSCURATO -" (sub. 64 e parti comuni sub. 63), giusto subentro al contratto in essere di co-working, stipulato in data 01/09/2024, con rinnovo tacito di sei mesi in sei mesi, salvo disdetta scritta entro trenta giorni dalla data di scadenza.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, in data 05.08.2024 (in allegato).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Aggiornamenti alla data del 02.01.2025.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita da ulteriori ricerche espletate dalla redigente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

l'uso e gli obblighi derivanti dall'appartenenza delle uu.ii. esaminate ad un fabbricato condominiale.

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive/passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; null'altro escluso o eccettuato.

### 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:

**Servitù di transito e di elettrodotto**, stipulata il 27-28/09/1991 a firma di not. - DATO OSCURATO - di Udine ai nn. 26111-26125/8848 di repertorio, trascritta il 02/10/1991 a Udine ai nn. R.G. 20712, R.P. 15248, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da compravendita e costituzione servitù.

La formalità è riferita solamente a particella mapp. 493 sulla quale insiste il fabbricato condominiale denominato "Centro Commerciale Diana" e pc. 10.

Vengono costituite le servitù di transito e di elettrodotto inamovibile per il passaggio di condutture elettriche sotterranee a favore del subalterno 45, mapp. 493, fg. 15, C.c. di Reana del Rojale (UD) ed a peso delle ppcc. 10 e 493, fg. 15, C.c. di Reana del Rojale (UD).

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 05/08/2009 a firma di not. - DATO OSCURATO - ai nn. 14163/6950 di repertorio, iscritta il 10/08/2009 a Udine ai nn. R.G. 23583, R.P. 3942, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

La formalità è annotata di variazione di tasso d'interesse e modifica della durata di data 27/12/2019, rep. n. 56573/30013 not. - DATO OSCURATO -, trascritta a Udine il 07/02/2020, ai nn. R.G. 3002, R.P. 355. La formalità è inoltre annotata di cessione dell'ipoteca di data 27/11/2024, rep. n. 95793/39902 not. - DATO OSCURATO -, trascritta a Udine il 30/12/2024, ai nn. R.G. 33500, R.P. 2810, a favore della - DATO OSCURATO -

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

**pignoramento**, stipulata il 05/07/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2335/2024 di repertorio, trascritta il 15/07/2024 a Udine ai nn. R.G. 17710, R.P. 13814, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da atto esecutivo o cautelare

##### *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: € 530,10

Millesimi condominiali: subalterno 63 15,16/1000

Ulteriori avvertenze:

**Nota bene: i millesimi condominiali e le spese condominiali insolute sono stati forniti dall'amministrazione condominiale "- DATO OSCURATO -" di Udine.**

**Rilevando dall'allegato prospetto fornito che i millesimi sono riferiti al subalterno 63 (b.c.n.c. ai sub. 64, 65 e 66), si è provveduto a chiedere spiegazioni all'amministratore condominiale in**

merito alla mancata indicazione dei millesimi di competenza dei subb. 64, 65 e 66, sulle parti comuni condominiali, identificate catastalmente con il sub. 47.

Alla data odierna non è pervenuta risposta, pertanto si riporta unicamente quanto pervenuto, presumendo vi sia qualche errore nell'identificazione, quantificazione dei millesimi e delle spese, comunicate dall'amministrazione comunale, che andrà verificata ed eventualmente rettificata a cura del futuro acquirente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 02.01.2025.

Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **DATO OSCURATO** - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1992), con atto stipulato il 05/08/1992 a firma di not. - DATO OSCURATO - ai nn. rep. 17232, racc. 7577, trascritto il 28/08/1992 a Udine ai nn. R.G. 19853, R.P. 15371.

Il titolo è riferito solamente a subalterno 65, foglio 15, C.c. REANA DEL ROJALE (UD), "con proporzionale quota di comproprietà dell'atrio, del vano scale e dei servizi igienici (comuni alle unità distinte con il sub. 64 e sub. 66), distinti con il sub. 63, con l'inerente comproprietà delle parti e dei servizi comuni condominiali"

- **DATO OSCURATO** - per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2004), con atto stipulato il 20/12/2004 a firma di not. - DATO OSCURATO - ai nn. rep. 43576, racc. 20752, trascritto il 17/01/2005 a Udine ai nn. R.G. 1291, R.P. 921.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 64 e 66, foglio 15, mappale 493, C.c. REANA DEL ROJALE (UD).

"è compresa nella vendita: -la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni costituite da atrio, vano scale e servizi igienici, comuni all'unità immobiliare individuata con il subalterno 65, individuate con il subalterno 63..."; "- La proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale di cui all'art. 1117 del Codice Civile e dell'area coperta e scoperta di pertinenza, quest'ultima individuata con il subalterno 47..."

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Normativa di riferimento:** norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base di quanto messo a disposizione dagli Uffici pubblici consultati.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia N. 75/988** e successive varianti, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di costruzione di un complesso commerciale - artigianale "Comparto CA2", presentata il 23/03/1988 con il n. 2094 di protocollo, rilasciata il 02/10/1989 con il n. 75/988 di protocollo, agibilità del

12/07/1991 con il n. 4465/91 di protocollo.

Seguono C.E. in variante n. 284/990 di data 23/05/1991, prot. n. 8194, n. 171/991 di data 01/07/1991, prot. n. 4465, n. 268/991 di data 05/12/1991, prot. n. 7314

**Concessione edilizia N. 283/990**, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di costruzione opere di urbanizzazione primaria nella lottizzazione "Comparto CA2", presentata il 13/12/1990 con il n. 8195 di protocollo, rilasciata il 26/02/1991 con il n. 283/990 di protocollo.

Variante n. 1 alle C.E. nn. 2/87 e 190/990.

**CILA - attività edilizia libera soggetta a comunicazione di inizio lavori N. 111/2014**, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di ristrutturazione impianto di climatizzazione, presentata il 05/09/2014 con il n. 10283 di protocollo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 21 dd. 20/07/2018, l'immobile ricade in zona "H3 - Zone per attività commerciali esistenti fino al grande dettaglio". Norme tecniche di attuazione ed indici: R.C. max: 50% del lotto o non minore dell'esistente; H. max 10 mt.. Tutti i dati riportati nella presente sezione peritale sono stati desunti dall'apposita sezione presente sul sito internet ufficiale del Comune di Reana del Rojale (UD), in quanto ad esso rimandata dal Tecnico comunale, dopo richiesta della copia della zonizzazione PRGC vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)**

L'immobile risulta **conforme**.

Dalle misurazioni a campione, si sono rilevate lievi difformità metriche, entro la tolleranza del 2%. Si specifica che, pur non richiedendo specifica pratica l'installazione delle pareti mobili interne, saranno da verificare a cura dei futuri acquirenti i parametri previsti per legge (per esempio i rapporti aereo-illuminanti) a seconda della destinazione dei vani; se verranno disinstallate si farà riferimento a quanto già regolarmente concesso.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

**Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - mancata rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale del vano scale sub. 63 al piano terra; - errata indicazione a visura del numero civico 11, il numero corretto è 129, interno 11; - mancata realizzazione di pareti divisorie mobili, riportate nella planimetria catastale, all'interno del sub. 65; - dati di superficie errati nelle visure catastali: sub. 64 mq. 32, da planimetria catastale risultano mq. 27; sub. 65 mq. 29, da planimetria catastale risultano mq. 89; sub. 66 mq. 20, da planimetria catastale risultano mq. 40;.

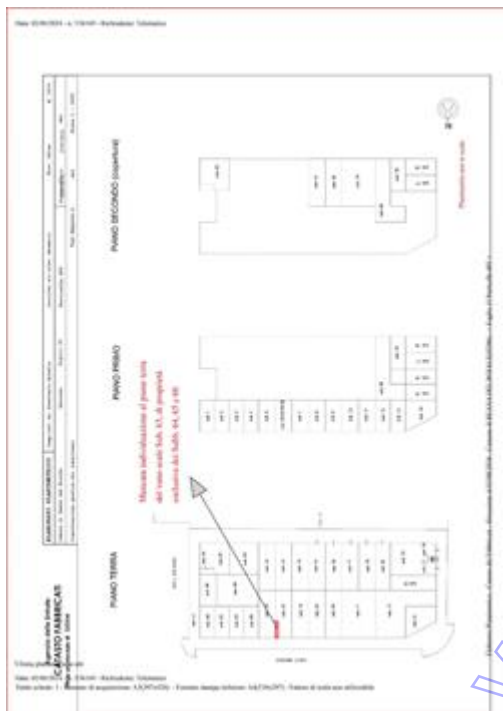
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione Catasto Fabbricati (DOCF), per inserimento nell'elaborato planimetrico del vano scale al piano terra (sub. 63),

presentazione planimetria con modifiche di distribuzione interna (sub. 65) e rettifica numero civico.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catasto fabbricati (DOCFA) : € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Mancata rappresentazione del vano scale sub. 63 nell'elaborato planimetrico catastale



Mancata realizzazione pareti mobili interne sub. 65

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento: P.R.G.C. - N.T.A. piano regolatore generale comunale vigente

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Normativa di riferimento: di settore.

L'immobile risulta **conforme**.

Regolarità da riferirsi a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie autorizzative al momento dell'installazione degli impianti.



## BENI IN REANA DEL ROIALE VIA C. NANINO 129/11

## UFFICI

## DI CUI AL PUNTO A

**Uffici** a REANA DEL ROIALE Via C. Nanino 129/11, della superficie commerciale di **197,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (- DATO OSCURATO -

Tre uffici al piano terra e primo, in fabbricato condominiale denominato "Centro Commerciale Diana", siti in Comune di Reana del Roiale (UD), Via C. Nanino, nc. 129, interno 11.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano T-1, interno 11, hanno un'altezza interna di m. 2,95 sottotrave e di m. 2,60 dalla controsoffittatura.

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 493 sub. 64** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 437,70 Euro, indirizzo catastale: Via C. Nanino n. 11, piano: T-1  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 64 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina a nord con i subb. 65 e 63 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66), ad est con il sub. 5, a sud con il sub. 80 e ad ovest con il sub. 65.
- **foglio 15 particella 493 sub. 65** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 1.021,29 Euro, indirizzo catastale: Via C. Nanino n. 11, piano: T-1  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 65 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina a nord con il vuoto sul sub. 47 (b.c.n.c. a tutti i subalterni, area esterna), ad est con i subb. 66, 63 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66) e 64, a sud con il sub. 80 e ad ovest con il sub. 7.
- **foglio 15 particella 493 sub. 66** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 729,50 Euro, indirizzo catastale: Via C. Nanino n. 11, piano: T-1  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 66 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina a nord con il vuoto sul sub. 47 (b.c.n.c. a tutti i subalterni, area esterna), ad est con il sub. 5 e con il sub. 63 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66), a sud con il sub. 63 (b.c.n.c. ai subb. 64, 65, 66) e ad ovest con il sub. 65.
- **foglio 15 particella 493 sub. 63** (catasto fabbricati), categoria b.c.n.c., classe -, consistenza - mq, indirizzo catastale: Via C. Nanino, piano: 1, intestato a - DATO OSCURATO -  
Coerenze: La particella mapp. 493 confina, a nord, est ed ovest con la strada pubblica Via C. Nanino, a sud con la pc. 14, tutte sul foglio 15 del C.c. di Reana del Roiale. Il subalterno 63 della pc. 493, fg. 15, Reana del Roiale, confina al piano terra a nord con il sub. 47, ad est e sud con il sub. 23, e ad ovest con il sub. 22; al piano primo confina a nord il sub. 66, ad est con il sub. 5, a sud con i subb. 64 e 65 e ad ovest con il sub. 65. I sub. 5, a sud con il sub. 64.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1990.





Prospetti nord e ovest fabbricato condominiale da Via C. Nanino



Localizzazione uffici sul prospetto nord

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, così come le zone limitrofe (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Accesso dall'area scoperta comune (viabilità, parcheggi) e localizzazione sul prospetto nord



Localizzazione uu.ii. - accessi dalla viabilità pubblica e parcheggi

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

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

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un ufficio suddiviso in tre unità immobiliari al primo piano, aventi questa destinazione, facenti parte di un complesso condominiale a destinazione prevalente commerciale al piano terra e direzionale al primo e secondo piano, situato all'incrocio tra Via C. Nanino e Via L. Da Vinci, in zona a forte vocazione commerciale, in adiacenza alla Strada statale n. 13, Via Nazionale, zona di notevole scorrimento di traffico, servita dai trasporti, ad ovest del centro abitato di Reana del Rojale (UD), circa a 7 km. a nord della città di Udine, capoluogo di provincia ed a circa 5 km. dal casello di Udine Nord dell'autostrada A23, Palmanova-Tarvisio.

Il tutto è compreso in un complesso condominiale denominato "Centro Commerciale Diana" costituito da un'area scoperta comune (sub. 47), asfaltata e destinata a viabilità interna e parcheggio, n. 10 negozi, n. 21 uffici, un edificio di culto, n. 8 laboratori, un'attività commerciale, un'area di esposizione e vendita, un deposito, un'area urbana, una cabina elettrica, due impianti fotovoltaici.

Entrando da Via C. Nanino, si accede alla sostanza immobiliare da periziare da un portoncino d'ingresso, il sesto da sinistra lungo il prospetto nord, e da un vano scale che permette di raggiungere il primo piano, da qui si entra in un atrio che permette l'ingresso sia all'anti e w.c., che ai tre uffici.

Le parti comuni sono identificate con il sub. 63 e sono composte dal vano scale, dall'atrio e dall'anti con w.c.

I tre uffici sono così composti:

- sub. 64, a sud, a sinistra dell'ingresso, è un unico vano, privo di finestre, dotato di lucernaio;
- sub. 65, formato da tre vani disposti parallelamente al lato ovest a confine con il sub. 7, di altra proprietà, con accessi plurimi di fronte alla porta d'ingresso che portano alla stanza centrale, dalla quale si entra a sud in un ripostiglio cieco ed a nord ad un altro ufficio, illuminato naturalmente sia da un lucernaio che da finestratura;
- sub. 66, a destra dell'ingresso si trova una stanza passante, dotata di lucernaio ed un successivo vano ufficio, finestrato.

In origine vi era un'unica unità immobiliare (sub. 6) che è stata poi suddivisa nelle attuali quattro (compreso il b.c.n.c.) da pareti mobili in "nobilitato", da pavimento a soffitto, dotate di porte del medesimo materiale; la porta d'ingresso e quelle dell'anti e w.c. sono in legno tamburato.

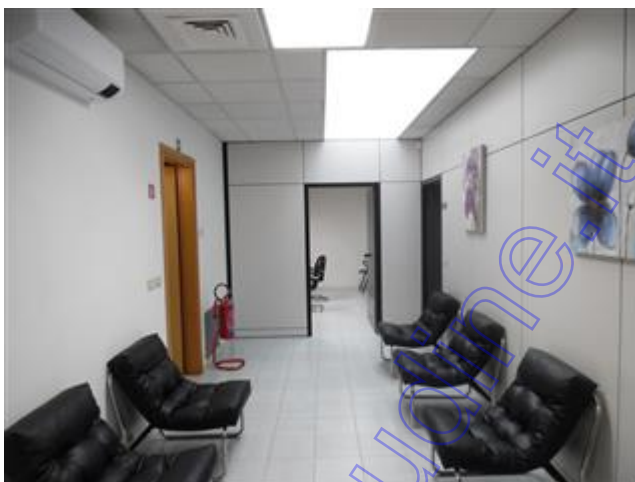
La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, in marmo per le scale, i muri sono intonacati e tinteggiati al civile, piastrellati in altezza nel w.c., dotato di sanitari in ceramica, vi è una controsoffittatura (ad eccezione dell'anti e w.c.) in elementi prefabbricati, la finestratura è in alluminio e vetrocamera, il portoncino d'ingresso al piano terra in alluminio verniciato e vetro.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, di riscaldamento/raffrescamento autonomo a pompa di calore, idrico nel bagno, cieco con ventilazione forzata, presenza di impianto antintrusione non collegato (su dichiarazione del sig. Paolo Meroi, legale rappresentante dell'esecutata).

**Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**



Vano scale comune di proprietà esclusiva (sub. 63)



Ingresso comune (sub. 63)



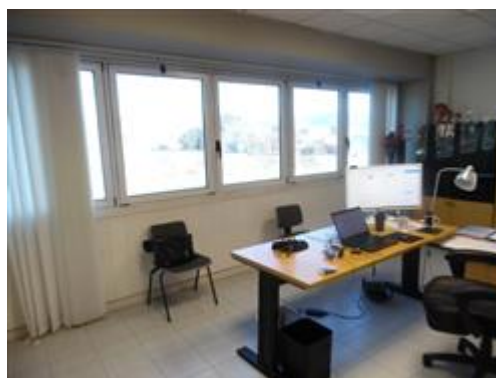
Bagno comune (sub. 63)



Ufficio (sub. 64)



Ufficio (sub. 65)



Ufficio (sub. 66)

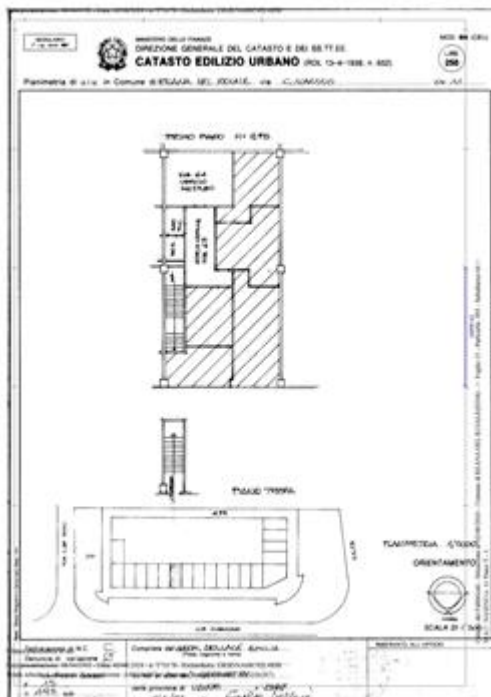
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*



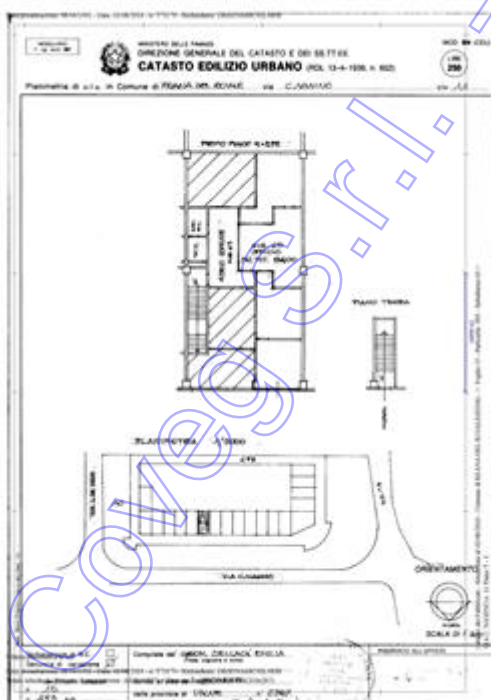
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici p.T-1 subb. 63, 64, 65, 66	197,00	x	100 %	=	197,00
<b>Totale:</b>	<b>197,00</b>				<b>197,00</b>



Planimetria catastale - Reana del Rojale, fg. 15, Mapp. 493, sub. 64



Planimetria catastale con campitura superfici - Reana del Rojale, fg. 15, Mapp. 493, sub. 64



Planimetria catastale - Reana del Rojale, fg. 15, Mapp. 493, sub. 65



Planimetria catastale con campitura superfici - Reana del Rojale, fg. 15, Mapp. 493, sub. 65



Planimetria catastale - Reana del Rojale, fg. 15, Mapp. 493, sub. 66



Planimetria catastale con campitura superfici - Reana del Rojale, fg. 15, Mapp. 493, sub. 66

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### SITO INTERNET SPECIALIZZATO

Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare .it 06.01.2025

Valore minimo: €/mq. 592,00

Valore massimo: €/mq. 828,00

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.A.I.P. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 500,00

Valore massimo: €/mq. 800,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare di tre unità immobiliari a destinazione ufficio e parti comuni

(vedasi l'allegato procedimento estimativo).

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli uffici in Reana del Rojale (UD), nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi ricavati dal borsino immobiliare dell'anno 2023 della F.I.A.I.P. e dal sito specializzato borsinoimmobiliare.it, riguardanti gli uffici nella zona esterna di Udine e nella zona centrale di Reana del Rojale (UD), per gli uffici, ricavandone rispettivamente i valori medi di €/mq. 650,00 e medio di €/mq. 633,00, per un valore medio arrotondato considerato di €/mq. 642.

Si è in particolar modo tenuto conto che gli immobili non sono liberi (in parte, ma comunque liberabili in tempi brevi) e dell'epoca di costruzione del complesso condominiale.

Si segnala che, quale superficie complessiva, si è assunta quella rilevata sul posto, comprensiva dei tre uffici (subb. 64, 65 e 66) e del b.c.n.c. (sub. 63) in quanto si ritiene che l'atrio, il vano scale, l'anti ed il w.c. facciano parte dell'ufficio complessivo e nell'insieme produttivi di reddito.

Inoltre si sono considerate le difformità catastali e lo stato di manutenzione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	197,00	x	680,00	=	<b>133.960,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 133.960,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 133.960,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data

precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMA).

#### **BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO**

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli



standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011).

La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

#### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV).**

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

Si precisa che le superfici sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in fase di sopralluogo e dai dati metrici ricavati dalle pratiche edilizie autorizzative reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reana del Rojale (UD).

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino immobiliare FIAIP UDINE 2023, Borsino immobiliare BORSINOIMMOBILIARE.IT.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del Registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio tecnico di Reana del Rojale, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. di Udine, ed inoltre: BORSINOIMMOBILIARE.IT

#### **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	197,00	0,00	133.960,00	133.960,00
				<b>133.960,00 €</b>	<b>133.960,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce la quota intera e pertanto potrà essere effettuata la

vendita dell'intero Lotto 1.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 800,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.160,00

**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: € 33.290,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 1.000,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 530,10

Arrotondamento (riduzione): € 339,90

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 98.000,00

data 07/01/2025

il tecnico incaricato  
geom. Dania DRUSIN