

Il presente rapporto è stato redatto dall'Arch. Marco Iacovissi, nato a Frosinone il 04/07/1976, C.F. CVSMRC76L04D810Q , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma Sez. A al n.23038 , con studio in Roma, via Barberini n.95, il quale, in ottemperanza alla normativa di settore, dichiara di non trovarsi in concreto in una situazione di conflitto di interessi effettiva o potenziale, attuale o futura, così come meglio definita dalla circolare n. 285/2013 di Banca d'Italia, di non avere interessi nell'immobile, di non essere collegato all'eventuale acquirente o al venditore dell'immobile, e di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva.

Il presente rapporto è stato emesso in aderenza a quanto previsto dalle Linee Guida ABI, dagli standard RICS e dalle linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura.

Infine, si evidenzia che non sono effettuate analisi sul terreno e sui fabbricati per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche, salvo quanto emerso dall'indagine visiva in fase di sopralluogo. Pertanto l'Arch. Marco Iacovissi non si assume responsabilità per eventuali vizi, anche occulti, per eventuali fenomeni di inquinamento di qualsiasi genere.



**Approccio basato sul mercato (comparativo):** Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

**Approccio basato sul reddito:** Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

**Assunzione:** Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

**Assunzione speciale:** Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

**Base di valore:** La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

**Canone di mercato (MR):** L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

**Data del rapporto:** La data in cui il valutatore firma il rapporto.

**Data della valutazione:** La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

**Immobile:** Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

**Membro RICS:** Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

**Proprietà adibite ad attività commerciale:** Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

**Regolata da RICS:** Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

**Sopralluogo:** La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

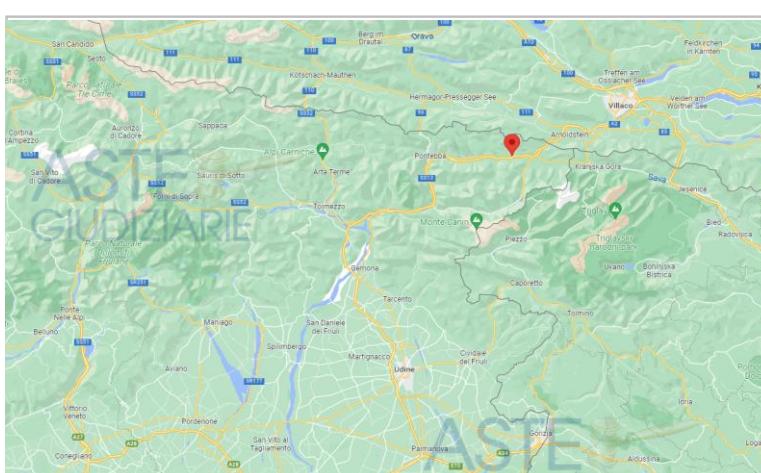
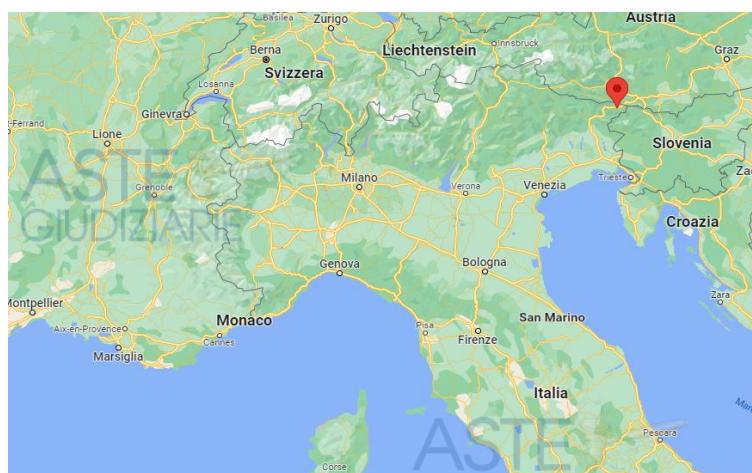
**Termini dell'incarico:** Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

**Valore di mercato (MV):** L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

**Valutazione:** Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.



## ASTE GIUDIZIARIE® LOCALIZZAZIONE



**LOCALIZZAZIONE** Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Commissario Liquidatore

Dott. Marcello Maugeri

Proprietà:

Piccolo Carro Soc. Coop. Sociale

Macro Tipologia Asset

Residenziale

Tipologia Valutazione

Full

Data sopralluogo

**29/09/2022**

Data Valutazione

**03/10/2022**

Data Rapporto

Base di Valore

**Valore di Mercato**

Criterio di stima

**MCA**

Assuzioni speciali

No

Area Geografica

**Nord Ovest**

Regione

**Friuli Venezia Giulia**

Provincia

Città

**UD**

Tarvisio

Indirizzo

**via Quintino Sella n.41**

Coordinate

**46°30'39.4"N 13°32'22.3"E**

Geolocalizzazione

<https://goo.gl/maps/7Lj1wKRPg2UHossAA>

Stato occupazionale

**Libero**

Conduttore

**n.d.r.**

Superficie Commerciale

**96**

**Valore di Mercato**

**7.644**

Canone Attuale

**n.d.**

Canone di Mercato

**n.d.**

Il cespote oggetto di analisi è sito in via Quintino Sella, in zona semicentrale di Tarvisio, comune di circa 4.000 abitanti a 100 km da Udine, capoluogo di provincia. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale agricola ed è posta a 4 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e anche con mezzi privati. La zona risulta ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è l'Autostrada Palmanova-Tarvisio con il casello "Tarvisio" a 2 Km.

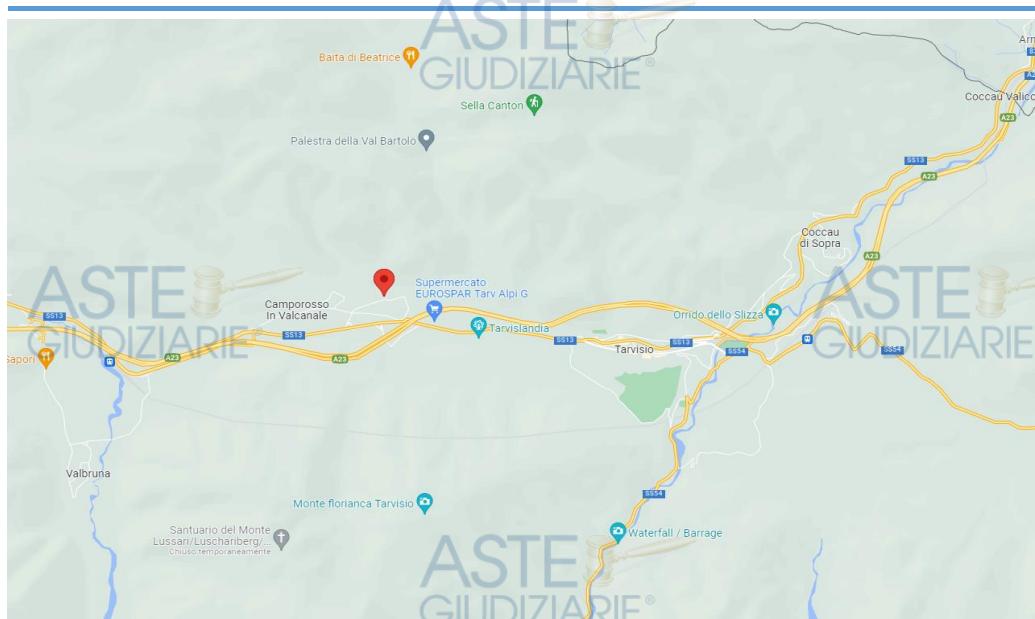
La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima ubicata a 6 Km.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Venezia a 146 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

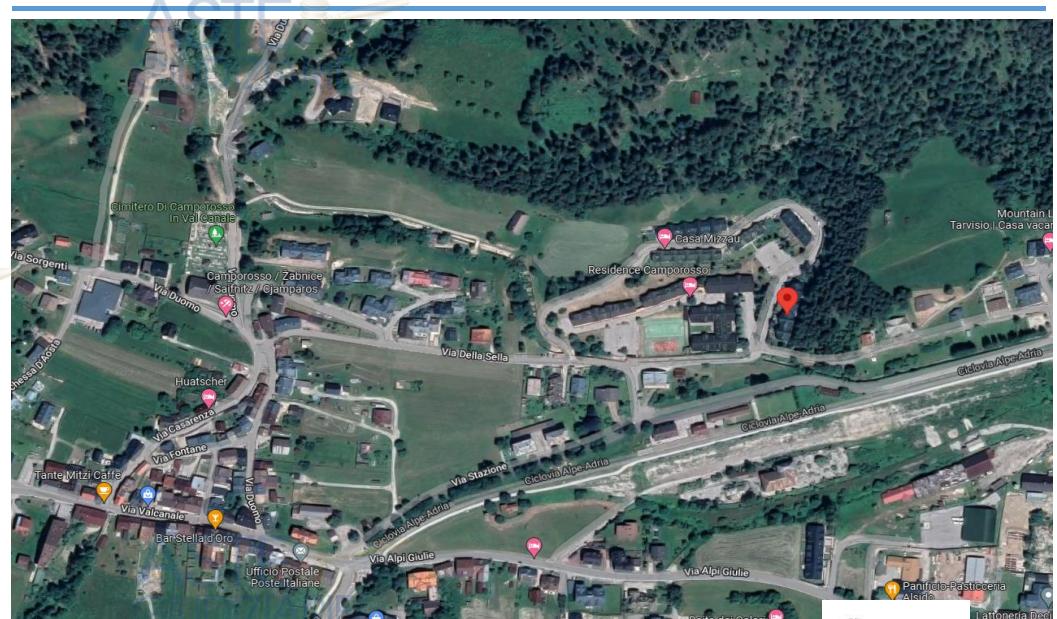


### MICRO LOCALIZZAZIONE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### VISTA AEREA



Il cespote oggetto di analisi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale di tipologia appartamento in multiproprietà, ubicato all'interno del Residence Camporosso (<http://www.residencecamporosso.it>), sito in via della Sella, in zona semicentrale della Città di Tarvisio. Completa la proprietà un box auto ubicato al piano secondo interrato.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato e tamponature a cassetta. I prospetti sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiatura, e la copertura a falde.

Nello specifico il cespote è costituito da un appartamento costituito da ingresso, tre terrazzi, soggiorno, pranzo e cucina, due bagni, due locali, cantina al piano secondo interrato. Si desume telematicamente che la multiproprietà è disponibile per il periodo n.31 e 32 ovvero dal 06/08/2022 al 22/08/2022

La vendita del bene è soggetta ad iva.

Il bene è divisibile in natura, ma può essere alienato in unico lotto.

 ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di sufficiente qualità.

Lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare è da ritenersi buono e le finiture interne sono da ritenersi di buona qualità.

 ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ACCESSIBILITÀ

Si accede alle unità immobiliari mediante un cancello carrabile, posto sulla pubblica via della Sella.

 ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STATO OCCUPAZIONALE

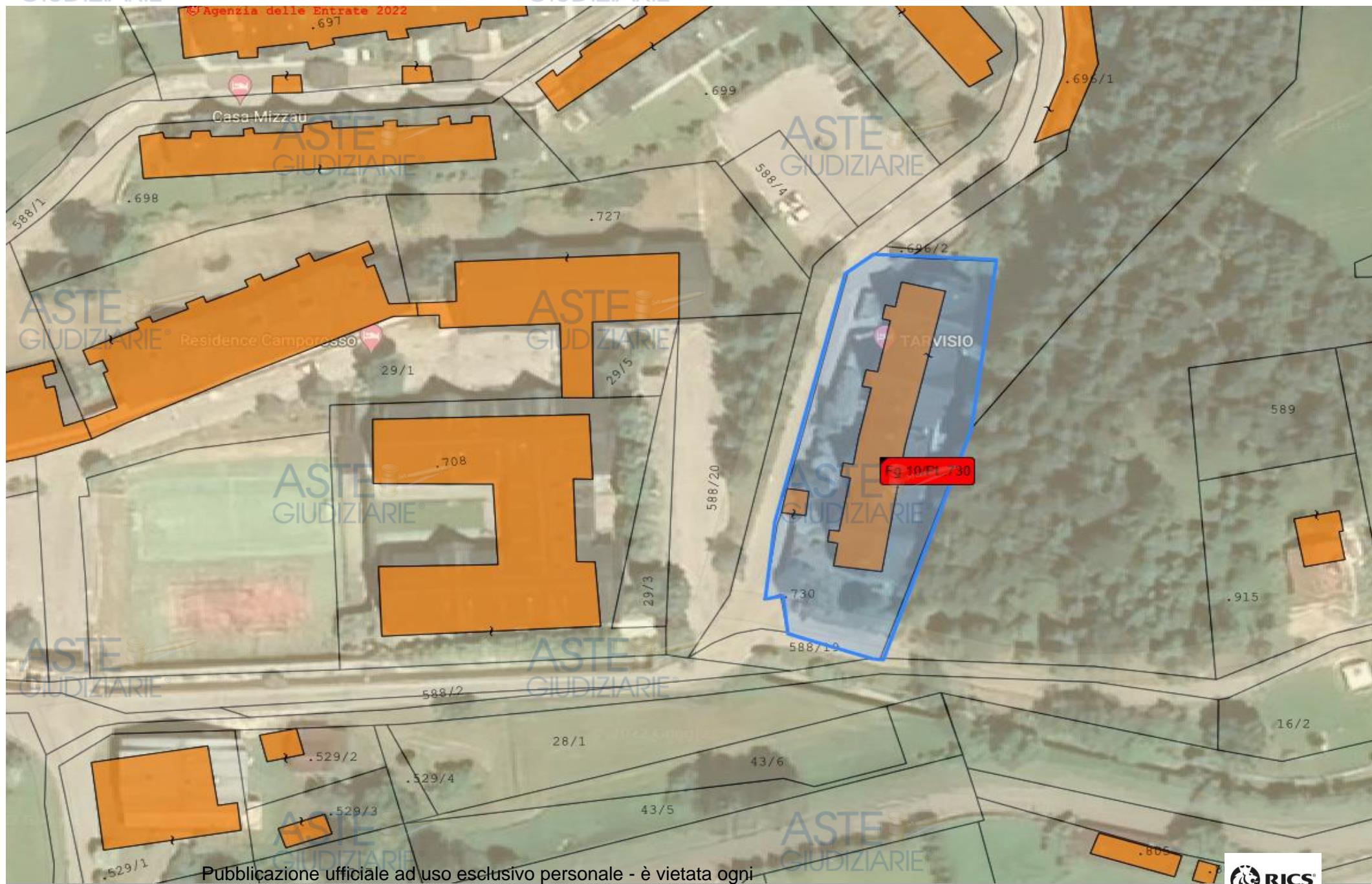
In occasione del sopralluogo il cespote risultava libero.

Coerenze da Nord in senso orario:

- sub. 31: distacco sulla p.la 730, distacco sulla p.la 730, distacco sulla p.la 730, altra u.i.u.
- sub. 44: distacco sulla p.la 730, distacco sulla p.la 730, distacco sulla p.la 730, altra u.i.u.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sub. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

n. Unità	Note tecniche	Catasto	Foglio	P.I.Ia	Sub	Categoria Catastale	Rendita Catastale	IMU	Piano	Destinazione Catastale	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Esterna mq	Superficie Edificabile mq	%	Superficie Commerciale mq
1	-	CF	10	.730	31	A/3	335,70	541	1	Abitazione di tipo economico	Appartamento	55			100%	55
1	-								1		Terrazzo	25			25%	6
1	-								1		Terrazzo	3			10%	0
1	-								2		Soppalco	47			50%	24
1	-								S2		Cantina	8			25%	2
2	-	CT	10	.730	44	C/6	33,26	54	S2	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	Box auto	17			50%	9
<b>TOTALE</b>												<b>155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>96</b>

## NOTE

- Fonti e definizioni: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali. Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate utilizzando misurazioni a campione eseguite in loco.

Le consistenze sono state ponderate secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98.

n. Unità	Fg.	P.IIA	Sub	Categoria Catastale	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Esterna mq	Superficie Edificabile mq	Superficie Commerciale mq	CRN €	CRN €/mq	VALORE STIMATO €	VALORE STIMATO €/mq	VM €	VM €/mq
1	10	.730	31	A/3	1	Appartamento	138	0	0	87	87.050	1.000	6.964	80	6.964	80
2	10	.730	44	C/6	S2	Box auto	17	0	0	9	7.650	450	680	80	680	80
TOTALE							155	0	0	96	94.700		7.644		7.644	



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### COMPLIANCE CATASTALE

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

### COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
Ante 01/09/1967	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione edilizia n.177/77 del 21/11/1977
- 2) C.E. in variante n.177/77 V.1 del 10/06/1980
- 3) C.E. in variante n.177/77 V.2 del 15/03/1983
- 4) Nuova Concessione per lavori non ultimati entro i termini del 15/03/1983
- 5) Fine Lavori del 20/01/1986 prot. 3819/10 del 10/04/1986
- 7) Concessioni Edlizie in Sanatoria nn.329/C/1, 329/C/2, 329/C/3, 329/C/4, 329/C/5, 329/C/6, 329/C/7, 329/C/8, 329/C/9, del 25/09/1991 relative alla trasformazione dei locali cantine in locali di civile abitazione
- 8) Concessioni Edlizia in Sanatoria nn.330/C del 17/01/1994 relativa alla realizzazione del deposito cicli e attrezzi tra la scala di accesso al giardino pensile ed il muro di contenimento dello stesso.
- 9) Certificato di Abitabilità prot. 5499 del 23/02/1994

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. in variante n.177/77 V.2

### COMPLIANCE AMBIENTALE

Amianto	No	Rifiuti o materiali inquinanti	No
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No
Costi di bonifica	mq	€/mq	Totalle - €
Costi di bonifica		A corpo	Totalle 0,00

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile, non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			Totale	1.506 €
<b>CAPEX</b>				
Costi di Realizzazione	mq	€/mq	Totale	- €
Costi di Progettazione	mq	€/mq	Totale	- €
Oneri Comunali	mq	€/mq	Totale	- €
Opere necessarie:				

Tempistiche:



Domanda:

A seguito dell'analisi di mercato si rileva una sufficiente domanda, ed una limitata offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita: 80 € 140 €

per le aste:

per i transati

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Liquidità asset:

In considerazione della localizzazione e della destinazione d'uso dell'asset, si ritiene che i cespiti abbiano limitata liquidità.

OMI Semestre 2021/2 fonte: [www.AgenziaEntrate.gov.it](http://www.AgenziaEntrate.gov.it)

Comune	Tarvisio	UD	Zona OMI	B2	Centrale/LOC. CAMPOROSSO E RIMANENTE ZONA CAPOLUOGO
--------	----------	----	----------	----	---

#### COMPROVENDITA

	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale
Min - €/mq	1.050	780	800	
Max - €/mq	1.550	1.050	1.250	

Min €/mq/anno

Max €/mq/anno

#### LOCAZIONE

	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale
	53	47	62	
	78	67	94	

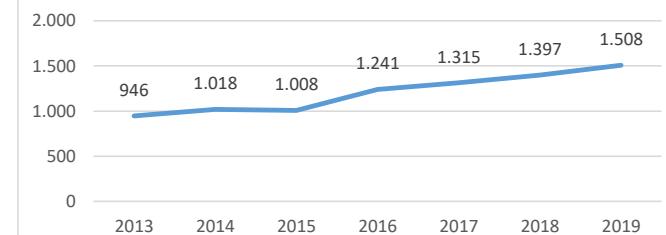
VOLUMI DI COMPROVENDITA - fonte: [www.AgenziaEntrate.gov.it](http://www.AgenziaEntrate.gov.it)

Segmento di Mercato: Residenziale

Comune	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Udine							
NTN	Totale	946	1.018	1.008	1.241	1.315	1.397
	%	-	8%	-1%	23%	6%	8%
STOCK	Totale	57.152	57.179	57.209	57.288	57.338	57.474
	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
IMI	Totale	2%	2%	2%	2%	2%	3%
	%	-	8%	-1%	23%	6%	8%

n.b. Non è stato possibile reperire telematicamente le transazioni relative a Comune di Tarvisio, pertanto sono state indicate quelle relativa alla Provincia di Udine.

#### NTN - Numero Transazioni Normalizzate



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Periodo di riferimento	Stato Manutententivo	Superficie Commerciale mq	Asking Price €	Asking Price €/mq	Location	Periodo di riferimento	Piano	Stato	Sconto Trattativa	Totale Aggiustamenti	VM Ponderato unitario €/mq	Fonte
1	Tarvisio	Via Sella	Appartamento   Multiproprietà	26/02 al 12/03	Buono	61	6.500	107	SIMILARE	SUPERIORE	SIMILARE	SIMILARE	-15%	-25%	80	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/95568218/">https://www.immobiliare.it/annunci/95568218/</a>
2	Tarvisio	Via Sella	Appartamento   Multiproprietà	3/09 al 24/09	Buono	60	5.000	83	SIMILARE	SUPERIORE	SIMILARE	SIMILARE	-15%	-25%	63	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/88112907/">https://www.immobiliare.it/annunci/88112907/</a>
3	Tarvisio	Via Sella	Appartamento   Multiproprietà	4/04 al 12/04	Buono	40	5.500	138	SIMILARE	SUPERIORE	SIMILARE	SIMILARE	-15%	-25%	103	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/95509754/">https://www.immobiliare.it/annunci/95509754/</a>
							80				MINIMO				60	
							110				MEDIA				80	
							140				MASSIMO				100	

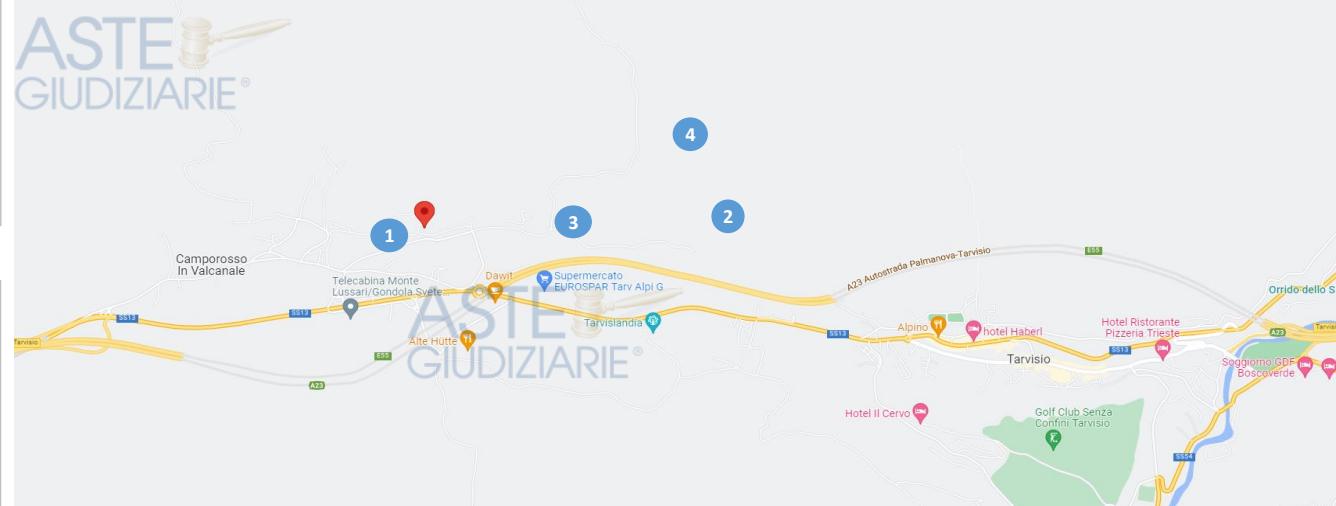
1



2



LOCALIZZAZIONE



3



4



**RIEPILOGO VALORI**

Fg.	P.IIA	Sub	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale (mq)	VALORE DI MERCATO			
10	.730	31	Appartamento	87	6.964	€	80	€/mq
10	.730	44	Box auto	9	680	€	80	€/mq
TOTALE				96	7.644	€	80	€/mq



## BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI



La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, del periodo di disponibilità e della dotazione di servizi disponibili in zona.

Inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.



*Analytics Resolutions Srl*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Marco Iacovissi*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Atto di Compravendita di quote immobiliari in multiproprietà del 06/12/2011 a rogito Notaio Cogliandro rep.3040
2. Documentazione catastale
3. Documentazione urbanistica
4. Regolamento di condominio
5. Visura ipotecaria
- 6.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

