



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geometra Ugolina Toma

CF:TMOGLN68D61L195Z

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11

telefono: 043341261

fax: 043341261

email: ugotinatoma13@gmail.com

PEC: ugotina.toma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RONCHIS Piazza De Asarta 2, frazione Fraforeano, della superficie commerciale di **82,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
Trattasi di un piccolo appartamento composto da soggiorno, camera con bagno a vista e ripostiglio. Dal soggiorno si può accedere al retrostante cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 302 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio De Asarta 2, piano: T, intestato a esecutato
Coerenze: Nord mapp. 224; Est mapp. 225 ; Ovest mapp. 302 sub 2; sud corte comune mapp. 302

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.

B **deposito artigianale** a RONCHIS Piazza De Asarta 2, frazione Fraforeano, della superficie commerciale di **967,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
Trattasi di un magazzino disposto su tre piani fuori terra (T-1-2)

L'accesso al **piano terra** è dato da un portone in legno di vecchia fattura e all'interno vi è solo la struttura portante data da muri in mattoni pieni e colonne in mattoni pieni parzialmente rivestite da intonaco. La pavimentazione è in battuto cementizio. Lungo il lato sud, vi sono delle tettoie pericolanti e parzialmente demolite alle quali si accede direttamente tramite un cancello posto sulla strada principale oppure internamente dalla camera del mapp. 302 sub 1.

Il soffitto è costituito da travi portanti in legno che sostengono il soprastante solaio.

Il **primo piano** è accessibile unicamente dall' esterno mediante una scaletta amovibile. La pavimentazione è in battuto cementizio dato che sembrerebbe sia stato eseguito un irrigidimento dei solai molto probabilmente a seguito della ristrutturazione dopo i sismi del 1976 infatti alcune colonne portanti sono state sostituite con colonne in calcestruzzo armato.

L'accesso al **secondo piano o sottotetto** è dato da una scala pericolante in legno. La scrivente ed il ustone non hanno potuto accedere a questo piano per le condizioni precarie della scala che permette di arrivare anche al solaio del mappale 225. Esternamente pare che la soffitta sia raggiungibile da un ulteriore scaletta posta sul mappale 225 posta a confine con il mappale 302 sub 2 dalla quale si accede anche alla soffitta del magazzino dell' esecutato

Il tetto versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione, Il manto di copertura è in tegole e la struttura portante è in legno. In alcuni punti si vede che il tetto ha ceduto e si notano internamente delle puntellazioni . Nell'area posta a nord non ci sono recinzioni e vi sono vari cartelli con l'indicazione di pericolo di crolli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 302 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 919 mq,

rendita 1.281,48 Euro, indirizzo catastale: Vittorio De Asarta, piano: T-1-2, intestato a esecuto
Coerenze: Nord: mapp. 140; Est: mapp 224, mapp 225; Sud: mapp. 28; Ovest :strada
comunale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel
1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.050,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.276,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data della valutazione:	07/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 22/12/1988 a firma di notaio Giovanni Palmegiano ai nn. 65084 di repertorio, trascritta il 05/01/1989 a Udine ai nn. 432/376, a favore di mappali 147, 362, 28 e 26, contro mappale 302 sub 2, derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a area scoperta lato sud per una profondità di 16.25 mt a partire dalla strada provinciale in corso San Valentino per ml 15.20 (6.60+8.60) resta a servitù di transito nel senso più ampio e per condutture di urbanizzazione interrata

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/04/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1309 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Udine ai nn. 11395/8883, a favore di ***** DATO OSCURATO*****, derivante da atto giudiziario

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di transito a peso del area scoperta mapp.302 per una profondità di di 16.25 metri a partire dalla strada lungo il lato nord e lungo il lato sud partendo dalla strada provinciale per ml. 15.20 tutta la lunghezza del confine a sud

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita notaio Palmegiano, con atto stipulato il 22/12/1988 a firma di notaio Giovanni Palmegiano ai nn. 65084/19114 di repertorio, trascritto il 05/01/1989 a Udine ai nn. 432/376

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato edificato ante 1 settembre 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 54/86**, intestata a ***** DATO OSCURATO***** per lavori di Parziale demolizione tettoia e ripassatura tetto con posa in opera di grondaie lato strada, presentata il 11/11/1986 con il n. prot 3889/10 di protocollo, rilasciata il 12/11/1968 con il n. 54/86 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. A 89076**, intestata a ***** DATO OSCURATO*****, per lavori di Manutenzione straordinaria e risanamento porzione di fabbricato adibito a civile abitazione, presentata il 10/08/1989 con il n. prot 2999 di protocollo, rilasciata il 10/10/1989 con il n. A89076 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. C9500139**, intestata a ***** DATO OSCURATO*****, per lavori di modifiche alla distribuzione interna e costruzione porticato concessione edilizia in variante n A89076 del 10/10/1989, presentata il 01/03/1995 con il n. prot 917 di protocollo, rilasciata il 30/06/1995 con il n.

139 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Adozione variante n. 30 al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 63 bis della L.R. 23.02.2007, n. 5 e s.m.i., l'immobile ricade in zona A Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 2.2 – ZONA RESIDENZIALE A - Tale zona è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che presentano caratteristiche di pregio dal punto di vista architettonico e storico- ambientale; con tale zona è stato individuato a Fraforeano il complesso della villa De Asarta - Kechler, tutelato per una porzione rilevante dal del D. Lgs. 42/2004, parte seconda. 2.2.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE - In tale zona l'attività edilizia si attua attraverso un unico Piano Attuativo Comunale di iniziativa pubblica o privata il cui perimetro dovrà corrispondere a quello individuato sull'elaborato grafico P2.1 in scala 1 : 2.000. - La zona omogenea A è individuata globalmente dal Piano come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.4 della L.R. 30.04.1986, n.18. - - - La pianificazione di grado subordinato dovrà garantire la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e storico - ambientali esistenti, attraverso la promozione di interventi di recupero che partano da un approfondito studio dei tipi edilizi sia nei loro caratteri costruttivi che funzionali sia nelle implicazioni di natura sociale ed economica. - Il piano attuativo e le relative varianti dovranno prevedere la presenza di elaborati grafici e scritti in cui venga espresso un giudizio di valore sui singoli edifici e vengano messe in evidenza le eventuali trasformazioni subite nel tempo, avvalendosi delle cartografie storiche disponibili (almeno le cartografie presenti presso l'Archivio di Stato di Udine). - A tal fine il piano attuativo classifica gli immobili e prevede una articolazione degli interventi secondo le categorie di cui all'art.34 delle norme di attuazione del P.U.R., riviste in base alla definizione degli interventi edilizi di cui all'art.4 della L.R. 19/2009 2.2.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenze e servizi connessi; b) attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq. e di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti comunali di programmazione del settore commerciale ; c) attività ricettive; d) attività agrituristiche; e) attività direzionali e terziarie; f) attività artigianali di servizio alla residenza; g) depositi agricoli.; h) opere pubbliche e di interesse pubblico. - - Sono escluse tutte le destinazioni d'uso che richiedano spazi di dimensioni non compatibili con la scala edilizia dell'edificazione storica. - - Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili attuato senza esecuzione di opere edilizie rientra nell'attività edilizia libera consentita dal presente piano; tale mutamento dovrà comunque essere comunicato al Comune (art. 16, comma 5 della L.R. 19/2009). - Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili attuato con opere edilizie è soggetto a denuncia di inizio attività. - Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono comportare la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. - I fabbricati interni alla corte settentrionale del complesso della villa "De AsartaKechler" potranno essere assoggettati complessivamente ad un intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricollocazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni (vedi elaborato grafico allegato alla fine delle presenti norme in cui ogni edificio è contraddistinto da un numero) : - la corte dovrà mantenere la suddivisione in due parti determinata dal rustico posto perpendicolarmente rispetto alla viabilità provinciale (edificio n°4) al fine di mantenere uno spazio appartato di pertinenza della parte residenziale padronale della villa; il rustico in oggetto potrà essere demolito e ricostruito non necessariamente sul sedime attuale, riproponendo la tipologia delle aperture ed i materiali originari, con una volumetria ed un'altezza anche diverse da quelle esistenti, purchè non superiori del 20% a quelle attuali; - dovrà essere mantenuta la chiusura della corte ad ovest data dall'edificio con funzione mista residenziale ed agricola parallelo alla viabilità - provinciale (edificio n°5), mantenendo la minima distanza attualmente esistente dalla Roggia Barbariga; qualora l'edificio venga sottoposto ad un intervento di demolizione con

ricostruzione, dovrà essere rispettata una distanza minima di 10 ml. dalla roggia; - i tre edifici produttivi agricoli interni alla corte, disposti parallelamente rispetto alla strada provinciale (edifici n° 6, 7 e 8), potranno essere sostituiti sia da corpi che mantengano lo stesso allineamento che da un corpo perpendicolare alla viabilità stessa, eventualmente con pianta a pettine; - lo spazio interno della corte, eventualmente parzialmente alberato con essenze rinvenibili all'interno del parco della villa o comunque con essenze locali, dovrà solo in piccola parte essere utilizzato per l'individuazione di aree a parcheggio per i veicoli; - la profondità massima dei nuovi edifici proposti non potrà superare ml.9,50; - gli edifici proposti non potranno superare l'altezza di ml. 7.50 e dovranno essere composti per la maggior parte da due piani; - le forature proposte nei nuovi edifici dovranno prendere spunto dalle forme e dai rapporti esistenti tra altezza e larghezza nelle forature degli edifici del complesso, sia residenziali che agricoli; - i materiali da utilizzare nei paramenti esterni degli edifici dovranno essere quelli tradizionali utilizzati nel resto del complesso eventualmente integrati da materiali chiaramente identificabili come "elementi nuovi" inseribili in modo armonico nel disegno generale dei fronti.

2.2.3 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità territoriali e fondiariae non dovranno superare quelle preesistenti computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico. - Per eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria If non dovrà in nessun caso superare, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, i 3 mc/mq. - Nelle operazioni di risanamento conservativo non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti dell'isolato interessato computate senza tenere conto di sovrastrutture prive di carattere storico - artistico o di pregio ambientale. - Per trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e di pregio ambientale. - Le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale. - - La superficie da destinare a parcheggi nel caso di esercizi commerciali al dettaglio di nuovo insediamento con superficie di vendita non superiore a 400 mq. non potrà essere inferiore al 60% della superficie di vendita, riducibile al 30%, da reperirsi nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in prossimità dell'esercizio stesso o nell'area idonea più vicina anche ricadente in altra zona omogenea in cui risulti compatibile con le previsioni del presente strumento urbanistico purchè ricadente entro un raggio di 500 m. di percorso. Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, in base alla quantificazione degli utenti potenziali, la superficie per parcheggi potrà essere ridotta fino ad un massimo del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico. In ogni caso anche le attività commerciali e di pubblico esercizio non obbligate a rinvenire gli spazi a parcheggio di cui sopra, dovranno dotarsi di apposite aree per la sosta, nei limiti della disponibilità dell'area di pertinenza ed il Sindaco potrà vincolare il rilascio di permessi di costruire richiesti al rinvenimento di tali aree per la sosta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;
- di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;
- di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;
- di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere strutturali e messa in sicurezza tetto e tettoie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di messa in sicurezza murature strutture portanti tetto e solai e tettoie pericolanti:
€30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mancanza di agibilità specie per il mapp. 302 sub 2 che risulta diroccato e impraticabile al 2 P

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 302 sub 2



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non conforme alla normativa CE

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 302 sub 1

BENI IN RONCHIS PIAZZA DE ASARTA 2, FRAZIONE FRAFOREANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCHIS Piazza De Asarta 2, frazione Fraforeano, della superficie commerciale di **82,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

Trattasi di un piccolo appartamento composto da soggiorno, camera con bagno a vista e ripostiglio. Dal soggiorno si può accedere al retrostante cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 302 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittorio De Asarta 2, piano: T, intestato a esecutato
- Coerenze: Nord mapp. 224; Est mapp. 225 ; Ovest mapp. 302 sub 2; sud corte comune mapp. 302

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.



soggiorno



corridoio



camera



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lignano, Marano, e in provincia di Venezia: S. Michele al T. Bibbione, Portogruaro, Concordia Sagittaria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

ospedale
 municipio
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 3 Km
 autostrada distante 5 Km
 porto distante 15Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione energetica non è presente, pertanto ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portoni realizzati in legno
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in civile
pavimentazione interna: realizzata in cotto



pavimento soggiorno e porte interne accesso alla camera



pavimento e porte interne / esterne camera in legno

pavimento e rivestimenti bagno



pavimentazione pergolato

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
soggiorno e camera	60,00	x	100 %	=	60,00
bagno	9,00	x	75 %	=	6,75
Isvanderia e corridoio	10,00	x	50 %	=	5,00
porticato	13,20	x	25 %	=	3,30
corte scoperta in comunione con altri subalterni	300,00	x	2,5 %	=	7,50
Totale:	392,20				82,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,55 x 450,00 = **37.147,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manca di garanzie per gli impianti e adeguamenti vari	-3.714,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.432,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.432,75**

BENI IN RONCHIS PIAZZA DE ASARTA 2, FRAZIONE FRAFOREANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a RONCHIS Piazza De Asarta 2, frazione Fraforeano, della superficie commerciale di **967,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
Trattasi di un magazzino disposto su tre piani fuori terra (T-1-2)

L'accesso al **piano terra** è dato da un portone in legno di vecchia fattura e all'interno vi è solo la struttura portante data da muri in mattoni pieni e colonne in mattoni pieni parzialmente rivestite da intonaco. La pavimentazione è in battuto cementizio. Lungo il lato sud, vi sono delle tettoie pericolanti e parzialmente demolite alle quali si accede direttamente tramite un cancello posto sulla strada principale oppure internamente dalla camera del mapp. 302 sub 1.

Il soffitto è costituito da travi portanti in legno che sostengono il soprastante solaio.

Il **primo piano** è accessibile unicamente dall' esterno mediante una scaletta amovibile. La pavimentazione è in battuto cementizio dato che sembrerebbe sia stato eseguito un irrigidimento dei solai molto probabilmente a seguito della ristrutturazione dopo i sismi del 1976 infatti alcune colonne portanti sono state sostituite con colonne in calcestruzzo armato.

L'accesso al **secondo piano o sottotetto** è dato da una scala pericolante in legno. La scrivente ed il ustore non hanno potuto accedere a questo piano per le condizioni precarie della scala che permette di arrivare anche al solaio del mappale 225. Esternamente pare che la soffitta sia raggiungibile da un'ulteriore scaletta posta sul mappale 225 posta a confine con il mappale 302 sub 2 dalla quale si accede anche alla soffitta del magazzino dell' esecutato

Il tetto versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione, Il manto di copertura è in tegole e la struttura portante è in legno. In alcuni punti si vede che il tetto ha ceduto e si notano internamente delle puntellazioni . Nell'area posta a nord non ci sono recinzioni e vi sono vari cartelli con l'indicazione di pericolo di crolli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 302 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 919 mq, rendita 1.281,48 Euro, indirizzo catastale: Vittorio De Asarta, piano: T-1-2, intestato a esecuto Coerenze: Nord: mapp. 140; Est: mapp 224, mapp 225; Sud: mapp. 28; Ovest :strada comunale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1976.

Coveg S.r.l.



portone di accesso al magazzino a piano terra



interno magazzino a piano terra



travi di solaio



colonne portanti a piano terra



pavimento e colonne al primo piano



esterno tettoie lato sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lignano, Marano, e in provincia di Venezia: S. Michele al T. Bibbione, Portogruaro, Concordia Sagittaria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

ospedale
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 3 Km
autostrada distante 5 Km
porto distante 15Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

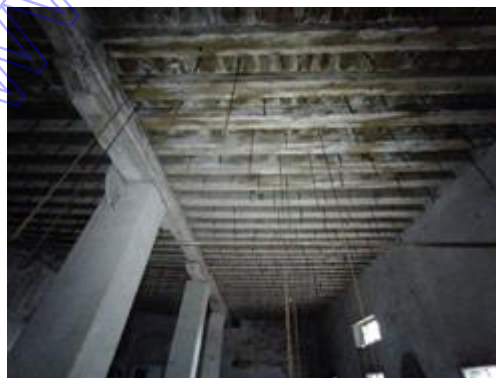


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione energetica non è presente, pertanto ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G



primo piano



solaio senco piano visto dal primo piano

Coveg S.p.A. WWW.INQUADINE.IT



travatura dolai primo piano visto dal piano terra



tettoie seterne



tetto tettoie esterne

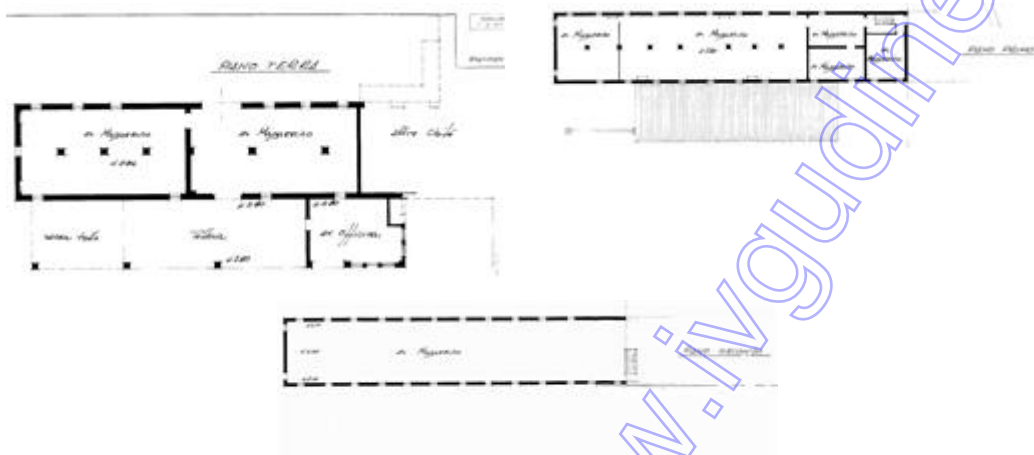
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

magazzino	900,00	x	100 %	=	900,00
tettoie	200,00	x	30 %	=	60,00
corte scoperta in comunione con altri subalterni	300,00	x	2,5 %	=	7,50
Totale:	1.400,00				967,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $967,50 \times 150,00 = 145.125,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manca di garanzie	-36.281,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.843,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.843,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore al metro quadro dell'immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Ronchis, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

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	appartamento	82,55	0,00	33.432,75	33.432,75
B	deposito artigianale	967,50	0,00	108.843,75	108.843,75
				142.276,50 €	142.276,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In esecuzione è entrata l'intera quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.276,50**

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: **€. 27.319,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento:	€. 957,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00

data 07/02/2024

il tecnico incaricato
Geometra Ugolina Toma

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it