



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Del Mondo

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CORNO DI ROSAZZO (UD) VIA AQUILEIA n. 90

telefono: 0039043132129

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ARTEGNA VIA VILLA 83-87 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sopralluogo in data 05.09.2023

Trattasi di un locale con destinazione urbanistica commerciale (negozio) attualmente destinato ad ufficio privato (direzionale) sito al piano terra dell' edificio condominiale. I locali sono internamente suddivisi da pareti attrezzate. I pavimenti sono piastrellati con elementi di ceramica. Lungo il portico che si affaccia lungo la pubblica si attestano ampie vetrate con infisso in alluminio, dotate di due porte di accesso. I vani sono dotati di impianto di riscaldamento con caldaia dotata di bruciatore a gas posto nell' antibagno. I locali sono controsoffittati con quadrotti in cartongesso.

Allegate immagini fotografiche SUB 005

Allegata documentazione catastale SUB 006

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

- foglio 4 particella 681 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 126 mq, rendita 1.320,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: fabbricato f.m. 4 n. 677; OVEST : strada pubblica; SUD : fabbricato f.m. 4 n. 684; EST: pertinenza condominiale f.m. 4 n. 681

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data della valutazione:	10/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2012, con scadenza il 31/12/2017, registrato il 01/01/2012 a Gemona del Friuli ai nn. n. 2 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il

pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 15000,00 annue.

Contratto di locazione allegato SUB 001

Il locale al momento del sopralluogo risultava locato anche se il contratto era in fase terminale.

Ai fini della verifica di congruità dell' importo di contratto si precisa che il canone mensile è stabilito in €. 1250,00.

Secondo l' Agenzia delle Entrate il valore medio di locazione. alla data del mese di ottobre dell' anno 2023, ammonta ad €. 5,50 m² di superficie lorda.

Per tanto, essendo la superficie lorda dell' immobile pari a circa 140m² si deduce che il canone di locazione ammonterebbe ad €. 770,00 (140x5,50).

Il canone stabilito per contratto risulta quindi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vesadi certificazione a firma del Notaio A. Bacchelli da Udine in data 06.06.2023 allegata alla procedura

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/11/2006 a firma di Not. R. Riccioni ai nn. 103464/15973 di repertorio, iscritta il 24/11/2006 a Udine ai nn. 38119/7865, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo capitale: €. 100000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2009 a firma di Equitalia FVG ai nn. 100724/115 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Udine ai nn. 10572/1642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: €. 21.782,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di Tribunale Udine ai nn. 774 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Udine ai nn. 8871/6679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo

pignoramento, stipulata il 04/10/2022 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2910 di repertorio, trascritta il 24/10/2022 a Udine ai nn. 29371/21857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo

pignoramento, stipulata il 29/03/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 946 di repertorio, trascritta il 23/05/2023 a Udine ai nn. 12594/98177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo

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:	€. 16.016,00

Ulteriori avvertenze:

La quantificazione delle spese condominiali è stata dichiarata nell' allegato SUB 004. E' stato preso in considerazione solo l' importo delle rate non versate sino al presente anno solare e quantificate in €. 16.016,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atti di provenienza all. SUB 002

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 25/11/2011), con atto stipulato il 25/11/2011 a firma di Not. L. Ferretto ai nn. 62595/17401 di repertorio, trascritto il 13/12/2011 a Udine ai nn. 23056.

Trascrizione di rettifica dd. 09.07.2012 part. 11736

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2000 fino al 25/11/2011), con atto stipulato il 15/11/2000 a firma di Not. R. Riccioni ai nn. 79916 di repertorio, trascritto il 19/12/2000 a Udine ai nn. 25491

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Negli elaborati posti a visione da parte del Comune si riscontra la presenza di una scala a chiocciola che collegava il piano terra ad uno superiore. Detta scala non è fisicamente presente. Si ritiene che la sua rimozione sia stata eseguita con l' ultima pratica citata ma non essendovi certezza si consiglia agli acquirenti futuri di avvalersi di un provvedimento riduzione a conformità al fine di sanare la situazione in essere.

Allegato SUB 003 certificato di commerciabilità completo di grafici

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 001, rilasciata il 12/04/1985 con il n. 41/85 di protocollo, agibilità del 24/06/1999.

In base alla certificazione del Comune di Artegna in data 06.02.2024 risulta che la pratica non è stata reperita negli archivi comunali.

Autorizzazione Edilizia N. 002, rilasciata il 24/02/1999 con il n. 53/99 di protocollo, agibilità del 24/06/1999.

In base alla certificazione del Comune di Artegna in data 06.02.2024 risulta che la pratica non è stata reperita negli archivi comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione scala a chiocciola (normativa di riferimento: Leggi nazionali e regionali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di riduzione a conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali, pratica edilizia ed accessori: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARTEGNA VIA VILLA 83-87

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ARTEGNA VIA VILLA 83-87 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sopralluogo in data 05.09.2023

Trattasi di un locale con destinazione urbanistica commerciale (negozio) attualmente destinato ad ufficio privato (direzionale) sito al piano terra dell' edificio condominiale. I locali sono internamente suddivisi da pareti attrezzate. I pavimentati sono piastrellati con elementi di ceramica. Lungo il portico che si affaccia lungo la pubblica si attestano ampie vetrate con infisso in alluminio, dotate di due porte di accesso. I vani sono dotati di impianto di riscaldamento con caldaia dotata di bruciatore a gas posto nell' antibagno. I locali sono controsoffittati con quadrotti in cartongesso.

Allegate immagini fotografiche SUB 005

Allegata documentazione catastale SUB 006

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

- foglio 4 particella 681 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 126 mq, rendita 1.320,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: fabbricato f.m. 4 n. 677; OVEST : strada pubblica; SUD : fabbricato f.m. 4 n. 684; EST: pertinenza condominiale f.m. 4 n. 681

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2023
Fonte di informazione: annuncio web online
Descrizione: locale commerciale zona centrale Arterga
Indirizzo: via del Trovo
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie: 20
Prezzo: 30.000,00 pari a 352,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/10/2023
Fonte di informazione: annuncio web online
Descrizione: negozio vetrinato
Indirizzo: via Villa - Arterga
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 30/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Zona Centrale- Artegna

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.015,00 pari a 1.015,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile si presenta in condizioni discrete. Purtroppo, seppur la sua posizione sia centrale rispetto al contesto cittadino e l'edificio in cui è ubicato è relativamente recente, le attività commerciali risultano fortemente penalizzate e lungo le strade del centro storico si trovano molti negozi con le serrande abbassate. Vi è quindi una difficoltà oggettiva a valutare l'immobile. Il prezzo proposto dall'Agenzia delle Entrate (valore medio) risulta fuori mercato se paragonato ai prezzi di vendita proposti dalle agenzie immobiliari che risultano sicuramente trattabili. Ai fini della quantificazione di un prezzo di mercato per il bene oggetto ritengo che il valore unitario più rappresentativo è quello di un pari destinazione sito nella stessa via.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, desunta da elaborati grafici forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal Comune ammonta a circa m² 140,00

Il valore del bene viene quantificato a corpo, considerati tutti i parametri, non solo quelli superficiali

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale;
3. Per quanto attiene ai dati metrici eseguiti per dimensionare l'immobile si è tenuto in considerazione la scala di stesura degli elaborati grafici, planimetrie, ecc., depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata, per la copia degli atti, un sistema di fotoriproduzione, non viene comunque garantita la precisione delle misure;
4. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono determinate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese ed oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le obbligazioni della sanatoria edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, ecc. ecc.;
5. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L'acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute allo stesso e che non ha potuto riportare nella presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata la destinazione del bene immobiliare (commerciale) in un contesto di mercato in stallo, sono stati valutate alcune proposte di agenzie immobiliari, riscontrabili on line, per immobili che per destinazione e tipologia, nonché vetustà e contesto, siano più prossimi al bene da valutare. Detti valori sono poi stati confrontati con quelli forniti dall' Agenzia delle Entrate per pari destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Artegna, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: annunci web online

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	0,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 2.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.600,00**

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: **€. 18.900,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 16.016,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

data 10/02/2024

il tecnico incaricato
Roberto Del Mondo

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