



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo Sala

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio di cui trattasi è costituito da un ampio capannone suddiviso in complessive quattordici unità immobiliari a destinazione commerciale, produttiva/direzionale ed accessoria sito in Cividale del Friuli in Via Udine nn. 94-96 ed identificato alle particelle 255, 1082 e 1083 del foglio 15..

Nello specifico:

- i subalterni **5, 6, 7, 8, e 20** della particella 255, il subalterno **4** della particella **1082** e il subalterno **4** della particella **1083** sono **magazzini**;
- i subalterni **19 e 21** della particella 255 sono due attività **commerciali**;
- il subalterno **16** della medesima particella graffiato con i subalterni **4** delle ppcc. **1082 e 1083** è l'impianto **fotovoltaico** posizionato sul lastrico solare oltre a vani accessori a tale produzione al piano terra;
- i subalterni **11, 12, 13 e 14** della particella 255 sono **cabine elettriche**.

ALLE SUELENATE ENTITÀ IMMOBILIARI COMPETONO INOLTRE I DIRITTI INDIVISI SULL'AREA SCOPERTA - BENE COMUNE NON CENSIBILE IDENTIFICATO AL SUBALTERNO 22 - E SULLA CENTRALE TERMICA, BENE COMUNE CENSIBILE IDENTIFICATO AL SUBALTERNO 2 SI PRECISA CHE QUESTI DUE SUBALTERNI NON SONO STATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Il compendio edilizio ha accesso diretto dalla strada statale 54, principale via di accesso da ovest alla Città di Cividale del Friuli, risulta quindi in ottima posizione per quanto attiene ai collegamenti viari. Da tale arteria ci si immette nell'area scoperta comune e più precisamente in una porzione asfaltata che costituisce viabilità interna. Sulla corte comune si affacciano gli ingressi delle singole unità immobiliari. L'area esterna offre inoltre un'ampia area a parcheggio per gli utenti delle summenzionate attività.

AL PRESENTE PUNTO A VIENE IDENTIFICATO E DESCRITTO IL SUBALTERNO 5 - MAGAZZINO.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 738,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15

Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e
Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

L'intero complesso è rispondente al Catasto Fabbricati alle ppcc. 255 (di 13.879 mq.), 1082 (di 560 mq.) e 1083 (di 621 mq.) del foglio 15.

B

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **126,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto B, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 318,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

C

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **367,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio, che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto C, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **7** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 924,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

D

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **302,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto D, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **8** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 756,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

E

Cabine Enel a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche i subalterni identificati e descritti al presente Punto E, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **11** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 796,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio **15** particella **255** sub. **12** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 154,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio **15** particella **255** sub. **13** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 154,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio **15** particella **255** sub. **14** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 602,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.

A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fig. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fig. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

F

Impianto fotovoltaico a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto F, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **16** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.968,00 Euro graffato
- foglio **15** particella **1082** sub. **3** (catasto fabbricati) graffato
- foglio **15** particella **1083** sub. **3** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.

A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fig. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fig. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

G

esposizione a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **609,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto G, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **19** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.410,18 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083

sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.

A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

H

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto H, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **20** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 767,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

I

Birrifficio artigianale a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **1.149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto I, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **21** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.902,40 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

J

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **395,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto J, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **1082** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.482,80 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15

Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e
Fig. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

K

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **320,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto K, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **1083** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.177,20 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fig. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fig. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.907,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.025.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.519.000,00
Data della valutazione:	05/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluoghi in data del 12-16/02/2024, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e dell'amministratore unico *** DATO OSCURATO *** oltre che dai conduttori che hanno permesso l'ingresso al complesso immobiliare, si è rilevato che le unità immobiliari identificate al **Fig. 15 Map. 255 Subb. 4, 11, 12, 13 e 14 sono attualmente liberi e non locati**, mentre le unità immobiliari rimanenti sono oggetto dei seguenti contratti di locazione:

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 5

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 11/10/2012

Decorrenza: 15/10/2012

Durata: anni 6

Importo locazione: € 6.600,00/anno

Registrato il 18/10/2012 al n. 10054

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura e

canone oggetto di pignoramento mobiliare.

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 6

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 09/02/2024

Decorrenza: 15/02/2024

Durata: anni 6

Importo locazione: € 3.600,00/anno

Registrato il 16/02/2024 al n. 001577

Unità immobiliare occupata dal conduttore

Contratto non opponibile in quanto stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 7

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 25/02/2019

Decorrenza: 01/03/2019

Durata: anni 6

Importo locazione: € 9.000,00/anno

Registrato il 25/02/2019 al n. 2359

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 8

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 11/03/1999 successiva appendice per riduzione del canone del 01/02/2017

Decorrenza: originaria 15/03/1999, riduzione del canone dal 01/02/2017

Durata: anni 6

Importo locazione: alla stipula Lire 12.180.000/anno, successivamente alla riduzione € 5.400,00/anno

Registrato il 16/03/1999 al n. 4617, appendice il 07/01/2017 al n. 773

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura e canone oggetto di pignoramento mobiliare

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 19

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 20/11/2017

Decorrenza: 01/05/2018

Durata: anni 6

Importo locazione: alla stipula € 22.800,00/anno

Registrato il 06/12/2017 al n. 10749

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura e canone oggetto di pignoramento mobiliare

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 20

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 28/03/2013

Decorrenza: 01/04/2013

Durata: anni 6

Importo locazione: alla stipula € 6.300,00/anno

Registrato il 15/04/2013 al n. 3921

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura e canone oggetto di pignoramento mobiliare

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

FOGLIO 15 MAPPALE 255 SUBALTERNO 21

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 20/06/2017

Decorrenza: 20/06/2017

Durata: anni 6

Importo locazione: alla stipula € 27.000,00/anno

Registrato il 14/07/2017 al n. 6108

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura, canone oggetto di pignoramento mobiliare e procedure di recupero in corso

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

FOGLIO 15 MAPPALE 1082 SUBALTERNO 4

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 30/10/2015

Decorrenza: 30/10/2015

Durata: anni 20

Importo locazione: alla stipula € 10.686,00/anno

Registrato il 20/06/2017 al n. 6108 e trascritto il 27/11/2015 ai nn. 27409/19588

Unità immobiliare libera in quanto il conduttore è fallito.

FOGLIO 15 MAPPALE 1083 SUBALTERNO 4

Conduttore: *** DATO OSCURATO ***

Data di stipula: 07/10/2022

Decorrenza: 01/10/2022

Durata: anni 20

Importo locazione: alla stipula € 5.760,00/anno

Registrato il 07/10/2022 al n. 8511

Unità immobiliare ancora occupata dal conduttore - Contratto opponibile alla procedura

Si specifica che il canone si ritiene congruo ed in linea con i valori di mercato

Si precisa inoltre che dalle informazioni reperite è emerso che vi è un pignoramento presso terzi (n. 837/2022) promosso dalla * DATO OSCURATO *** ^{*** DATO OSCURATO***} che colpisce i crediti per i canoni di locazione relativi ai contratti stipulati con *** DATO OSCURATO *** oltre ai crediti derivanti dal contratto con il *** DATO OSCURATO *** a titolo di tariffe inventivanti relative alla produzione di energia elettrica dall'esercizio dell'impianto fotovoltaico.**

I canoni relativi a *** DATO OSCURATO *** , sono stati assegnati con provvedimento di data 30/11/2022 e vengono corrisposti alla Curatela del fallimento, per quelli dovuti dalla *** DATO OSCURATO *** sono in corso procedure di recupero dei canoni.

A seguito dell'assegnazione dei crediti nei confronti del *** DATO OSCURATO *** , sulla base delle due dichiarazioni positive inviate dallo stesso *** DATO OSCURATO *** , la procedura è stata dichiarata estinta limitatamente a tale soggetto, pertanto i canoni attualmente dovuti andranno riscossi dal Custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTI ALLA DATA DEL 31.01.2024

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami ad eccezione a quanto di seguito riportato, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C.

Considerata la natura dei beni, nulla vi è da esprimere in ordine all'eventuale diritto di abitazione.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di elettrodotto inamovibile, stipulata il 22/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 209333/52517 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 a Udine ai nn. 23275/17727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare Foglio 15 Particella 255 Subalterno 11.

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "SI E' COSTITUITA UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL' *** DATO OSCURATO *** , DI PIENO GODIMENTO SUI LOCALI SOPRADESCRITTI NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA SUDETTA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "A" E DELLE SEGUENTI DIMENSIONI: 11,5 ML. (LUNGHEZZA) X 2,3 ML. (LARGHEZZA) X 2,40 ML. (ALTEZZA).

Servitù di elettrodotto, stipulata il 22/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 209333/52517 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 a Udine ai nn. 23277/17729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Unità immobiliare Foglio 15 Particella 255 Subalterno 1 (ente comune) e Catasto Terreni: Foglio 36 (N.D.R. il foglio è errato) Particella 255 (ente urbano di 13.982 mq.).

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "L' *** DATO OSCURATO *** AVRA' IL DIRITTO DI COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA CABINA ALLE RETI ENEL DISTRIBUZIONE DI MEDIA E BASSA TENSIONE E LE CONDUTTURE DI DISTRIBUZIONE DELLE UTENZE DELL'IMMOBILE DELLA PARTE CONCEDENTE E DI TERZI UTENTI, CHE VERRANNO POSATE SECONDO IL TRACCIATO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO DEI QUALI, LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA DI ESSERE EDOTTA ED EVIDENZIATI ANCH'ESSI IN COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B". PER EFFETTO DELLA PATTUITA SERVITU' L' *** DATO OSCURATO *** POTRA' INFIGGERE, NELL'AREA ASSERVITA, DISPERSORI PER L'IMPIANTO DI MESSA A TERRA SECONDO LE NORME DEL COMITATO ELETTROTECNICO ITALIANO."

Locazione ultranovennale, stipulata il 30/10/2015 a firma di Notaio Comelli Pierluigi di Udine ai nn. 46044/24840 di repertorio, trascritta il 27/11/2015 a Udine ai nn. 27409/19588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 1 (oggi sub. 4).

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "IL CONTRATTO DI AFFITTO DECORRE DALLA DATA DEL 30 OTTOBRE 2015 ED AVRA' DURATA DI ANNI 20 (VENTI), SINO AL 30 OTTOBRE 2035, SENZA TACITO RINNOVO."

N.D.R. LA DITTA * DATO OSCURATO *** RISULTA FALLITA E L'UNITÀ IMMOBILIARE VUOTA.**

Locazione ultranovennale, stipulata il 31/12/2015 a firma di Notaio Bordon Matteo di Udine ai nn. 1636/1289 di repertorio, trascritta il 28/01/2016 a Udine ai nn. 2113/1643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 15 Particella 1083 Subalterno 1 (oggi sub. 4).

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "IL TRASCRIVENDO CONTRATTO DECORRE DAL 31/12/2015 ED AVRA' DURATA DI ANNI 20, SINO AL 30 DICEMBRE 2035, SENZA TACITO RINNOVO. L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO TITOLO E' ADIBITO A CAPANNONE CON AREA SCOPERTA DI PERTINENZA UBICATO IN COMUNE DI CIVIDALE DEL FRIULI (UDINE), VIA UDINE N.

96, IL QUALE INSISTE SULL'AREA CENSITA PRESSO IL CATASTO TERRENI DEL CITATO COMUNE, AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI, AL FOGLIO 15 MAPPALE 1083, ENTE URBANO DI ARE 5.59 (SONO ARE CINQUE E CENTIARE CINQUANTANOVE), CONFINANTE CON PARTICELLA 255 PER QUATTRO LATI."

N.D.R.: L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA OCCUPATA DA NUOVO CONDUTTORE CON IL CONTRATTO DI LOCAZIONE PIÙ SOPRA RIPORTATO

Servitù di elettrodotto, stipulata il 22/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 209333/52517 di repertorio, trascritta il 29/01/2016 a Udine ai nn. 2240/1734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Unità immobiliare Foglio 15 Particella 255 Subalterno 11.

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "SI È COSTITUITA UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL DISTRIBUZIONE, DI PIENO GODIMENTO SUI LOCALI SOPRADESCRITTI NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA SUDETTA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "A" E DELLE SEGUENTI DIMENSIONI: 11,5 ML. (LUNGHEZZA) X 2,3 ML. (LARGHEZZA) X 2,40 ML. (ALTEZZA). SI RIPETE LA TRASCRIZIONE PER ERRATO INVIO DEL FILE RELATIVO AL TITOLO."

Servitù di accesso, stipulata il 22/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 209333/52517 di repertorio, trascritta il 29/01/2016 a Udine ai nn. 2241/1735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Unità immobiliare Foglio 15 Particella 255 Subalterno 1 (ente comune) e Catasto Terreni: Foglio 36 (N.D.R. il foglio è errato) Particella 255 (ente urbano di 13.982 mq.).

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "LA PARTE CONCEDENTE SI È IMPEGNATA A GARANTIRE AD *** DATO OSCURATO *** , IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL **LIBERO ACCESSO** DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTA CABINA ELETTRICA, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA MINIMA DI M. 4 (QUATTRO) CON ACCESSO DA VIA UDINE, INDICATA IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "C", COSTITUENDO ALL'UOPO UNA **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO** A PESO DEL SUDETTO MAPPALE E A FAVORE DI *** DATO OSCURATO *** . LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE A *** DATO OSCURATO *** LE CHIAVI DEL CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA, AUTORIZZANDO L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DELL' *** DATO OSCURATO *** AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL FABBRICATO CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LA PARTE CONCEDENTE SI E' IMPEGNATA A GARANTIRE IL LIBERO ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI SUDETTI E L'ACCESSO AGLI STESSI AL PERSONALE ADDETTO E A GARANTIRE PER TUTTA LA DURATA DELL'AUTORIZZAZIONE L'INAMOVIBILITA' DELLE SERVITU'; SI IMPEGNA ALTRESI' A DARE COMUNICAZIONE AGLI EVENTUALI ACQUIRENTI DEI MAPPALI SOPRA INDICATI DELLE PRESENTI SERVITU' NONCHE' A FARLE ASSUMERE. **SI RIPETE LA TRASCRIZIONE PER ERRATO INVIO DEL FILE RELATIVO AL TITOLO.**"

Servitù di elettrodotto, stipulata il 22/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 209333/52517 di repertorio, trascritta il 29/01/2016 a Udine ai nn. 2242/1736, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Unità immobiliare Foglio 15 Particella 255 Subalterno 1 (ente comune) e Catasto Terreni: Foglio 36 (N.D.R. il foglio è errato) Particella 255 (ente urbano di 13.982 mq.).

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "L' *** DATO OSCURATO *** AVRA' IL DIRITTO DI COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA CABINA ALLE RETI ENEL DISTRIBUZIONE DI MEDIA E BASSA TENSIONE E LE CONDUTTURE DI DISTRIBUZIONE DELLE UTENZE DELL'IMMOBILE DELLA PARTE CONCEDENTE E DI TERZI UTENTI, CHE VERRANNO POSATE SECONDO IL TRACCIATO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO DEI QUALI, LA PARTE CONCEDENTE DICHIARA DI ESSERE EDOTTA ED EVIDENZIATI ANCH'ESSI IN COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B". PER EFFETTO DELLA PATTUITA SERVITU' L' *** DATO OSCURATO *** POTRA' INFIGGERE, NELL'AREA ASSERVITA, DISPERSORI PER L'IMPIANTO DI MESSA A TERRA SECONDO LE NORME DEL COMITATO ELETTROTECNICO ITALIANO. **SI RIPETE LA TRASCRIZIONE PER ERRATO INVIO DEL FILE RELATIVO AL TITOLO.**"

Servitù di accesso, stipulata il 22/10/2014 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 209333/52517 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 a Udine ai nn. 17728/23276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Unità immobiliare Foglio 15 Particella 255 Subalterno 1 (ente comune) e Catasto Terreni: Foglio 36 (N.D.R. il foglio è errato) Particella 255 (ente urbano di 13.982 mq.).

Dalla lettura della sezione D - Ulteriori informazioni, si evince che: "LA PARTE CONCEDENTE SI È IMPEGNATA A GARANTIRE AD *** DATO OSCURATO *** , IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTA CABINA ELETTRICA, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA MINIMA DI M. 4 (QUATTRO) CON ACCESSO DA VIA UDINE, INDICATA IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "C", COSTITUENDO ALL'UOPO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A PESO DEL SUDDETTO MAPPALE E A FAVORE DI *** DATO OSCURATO *** . LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE A ENEL DISTRIBUZIONE LE CHIAVI DEL CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA, AUTORIZZANDO L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DELL' *** DATO OSCURATO *** AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL FABBRICATO CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LA PARTE CONCEDENTE SI E' IMPEGNATA A GARANTIRE IL LIBERO ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI SUDDETTI E L'ACCESSO AGLI STESSI AL PERSONALE ADDETTO E A GARANTIRE PER TUTTA LA DURATA DELL'AUTORIZZAZIONE L'INAMOVIBILITA' DELLE SERVITU'; SI IMPEGNA ALTRESI' A DARE COMUNICAZIONE AGLI EVENTUALI ACQUIRENTI DEI MAPPALI SOPRA INDICATI DELLE PRESENTI SERVITU' NONCHE' A FARLE ASSUMERE."

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 30/09/2016 a firma di Notaio Bordon Matteo di Udine ai nn. 2696/2178 di repertorio, iscritta il 04/10/2016 a Udine ai nn. 23930/3941, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.360.000,00.

Importo capitale: € 680.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15 Particella 255 Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16 graffato Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 3 e Foglio 15 Particella 1083 Subalterno 3, Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 1 e Foglio 15 Particella 1083 Subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 30/10/2017 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di UDINE, nn. 4707/2017 di repertorio, trascritto il 08/11/2017 a Udine ai nn. 26218/18292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 4, Foglio 15 Particella 1083 Subalterno 4, Foglio 15 Particella 255 Subalterni 11, 12, 13, 14, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 3, Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 3

Pignoramento del 14/04/2023 a firma dell'UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE di UDINE, nn. 1085 di repertorio, trascritto il 23/05/2023 a Udine ai nn. 12597/9819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 15 Particella 255 Subalterni 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 16 graffato Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 3 e Foglio 15 Particella 1083 Subalterno 3, Foglio 15 Particella 1082 Subalterno 4 e Foglio 15 Particella 1083 Subalterno 4
Catasto Terreni: Foglio 15 Particelle 255, 1082 e 1083 (enti urbani)

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

Ulteriori avvertenze:

Non siamo in ambito condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti, nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - SCISSIONE PARZIALE (dal 22/12/2006), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di Notaio Conte Fabio di Udine ai nn. 26501 di repertorio, trascritto il 12/01/2007 a Udine ai nn. 1327/930

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 03/03/1966 fino al 16/03/1983), con atto stipulato il 03/03/1966 a firma di Notaio Oscar Ghiretti di Cividale del Friuli ai nn. 11196 di repertorio, trascritto il 22/03/1966 a Udine ai nn. 6311/5694.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Mappale 36/i

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 10/04/1969 fino al 16/03/1983), con atto stipulato il 10/04/1969 a firma di Notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli ai nn. 17350 di repertorio, trascritto il 02/05/1969 a Udine ai nn. 10453/9267.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Mappale 36/b

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 16/03/1983 fino al 18/12/1990), con atto stipulato il 16/03/1983 a firma di Notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli ai nn. 40252 di repertorio, trascritto il 26/04/1983 a Udine ai nn. 8247/6743

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società (dal 18/12/1990 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 18/12/1990 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 83827/18420 di repertorio, trascritto il 04/01/1991 a Udine ai nn. 207/176

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica e gestione del territorio del Comune di Cividale del Friuli e dalla lettura del Certificato di Commerciabilità (doc. 4) rilasciato dal medesimo Comune in data 09.02.2024 al rif. prot. 36920 si evince che il compendio immobiliare è stato oggetto delle pratiche edilizie di seguito elencate:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **122/65** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso laboratorio per la produzione di sedie, rilasciata il 10/03/1966 con il n. 122 di protocollo, agibilità del 27/06/1970 con il n. 122/65 di protocollo.

In data 20.07.1966 è stata rilasciata l'autorizzazione di variante ed in data 16.11.1966 è stata rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di costruzione delle centrali per gli impianti termici e per la costruzione della recinzione del capannone.

Nulla osta N. **88/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso industriale e ricostruzione centrale impianti, rilasciata il 22/05/1968 con il n. 71113 di protocollo.

In data 24.02.1969 è stata rilasciata dal Prefetto al prot. 32890 licenza d'uso.

Autorizzazione N. **177/68**:, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di una insegna luminosa, rilasciata il 21/10/1968 con il n. 177/68 di protocollo

Licenza edilizia N. **183/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento dello stabilimento, rilasciata il 29/10/1968 con il n. 15300/68 di protocollo.

Manca la licenza d'uso rilasciata dal Prefetto.

Autorizzazione N. **64/69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ampliamento della recinzione, rilasciata il 23/05/1969 con il n. 5748 di protocollo

Licenza edilizia N. **83/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di stabilimento per la fabbricazione delle sedie, rilasciata il 11/05/1971 con il n. 5644 di protocollo.

In data 24/04/1973 al prot. 6380 è stata depositata la richiesta di agibilità, alla quale non è seguito

nessun atto formale di rilascio della stessa. Nel fascicolo visionato vi è una Licenza d'uso rilasciata dal Prefetto il 21/11/1972 che fa riferimento ad un'istanza del 06/07/1971 e al collaudo del 16/10/1971.

Concessione edilizia N. **78/78** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica della recinzione esistente, rilasciata il 27/05/1978 con il n. 5382 di protocollo

Concessione Edilizia in sanatoria N. **307/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di deposito e di tettoia in ferro, rilasciata il 27/02/1992 con il n. 6126 di protocollo. I manufatti oggetto di sanatoria sono poi stati demoliti.

Autorizzazione edilizia N. **64/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (realizzazione di una parete divisoria in cartongesso e apertura accessi carrai), rilasciata il 30/05/1992 con il n. 5854 di protocollo

Autorizzazione N. **105/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di insegna, rilasciata il 08/07/1993.

L'insegna non è più presente sui luoghi

Autorizzazione edilizia N. **61/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una centrale termica e installazione di deposito gpl., rilasciata il 09/06/1994.

I manufatti autorizzati non sono più presenti sui luoghi.

Autorizzazione edilizia N. **172/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria della copertura, rilasciata il 25/07/1996 con il n. 19291 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **422/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (realizzazione gruppo di due servizi igienici, sostituzione serramenti esterni e ripristino e rinnovo degli intonaci), presentata il 27/10/2000 con il n. 028345 di protocollo.

Vi è dichiarazione di fine lavori con certificato di regolare esecuzione dell'impianto elettrico protocollata in data 20/01/2003; nella dichiarazione di fine lavori viene specificato che non sono stati eseguiti i lavori di tinteggiatura.

Denuncia di Inizio Attività N. **455/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura, presentata il 11/12/2002 con il n. 39988 di protocollo.

Vi è dichiarazione di fine lavori protocollata in data 05/11/2003.

Denuncia di Inizio Attività N. **168/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (apertura vetrine espositive e realizzazione marciapiedi), presentata il 06/08/2010 con il n. 24838 di protocollo.

Vi è dichiarazione di fine lavori protocollata in data 15/03/2011.

Denuncia di Inizio Attività N. **97/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica della recinzione esistente e di accesso carraio, demolizione tettoie, silo e locali accessori vicini, presentata il 09/06/2011 con il n. 0018188 di protocollo.

Vi è successiva SCIA di variante protocollata in data 26/05/2016 al n. 16085. Vi è Certificato di collaudo delle opere soggette a S.C.I.A. che fa riferimento sia alle opere previste dalla presente D.I.A. e successiva S.C.I.A. di variante, sia le opere previste dalla successiva S.C.I.A. protocollata il 06/06/2014 e attestata il 25/06/2014.

Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) N. **22/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di vani tecnici per l'installazione di impianti tecnologici (cabine elettriche).

Si rileva che in data 01/07/2014 si è preso atto della S.C.I.A. per le opere di variante alla S.C.I.A. n. 22/2014 e che in data 26/08/2014 è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità.

Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) **N. 53/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato artigianale per aumento di unità immobiliari, presentata il 06/06/2014 con il n. 0017426 di protocollo.

Vi è Certificato di collaudo delle opere soggette a S.C.I.A. (riguardante anche le opere previste nella D.I.A. 97/2011 e successiva S.C.I.A. di variante) di data 8/10/2014.

S.C.I.A - PAS (Procedura abilitativa semplificata) **N. 100/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica e termica da gassificazione di biomasse solide, presentata il 13/10/2014.

In data 26.04.2016 è stato rilasciato il trasferimento della S.C.I.A - PAS (Procedura abilitativa semplificata) alla *** DATO OSCURATO***L'impianto non è più esistente.

Parere preventivo **N. 007/2017/Prev**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di porzione di fabbricato artigianale in locale mescita con annessa cucina per la somministrazione di bevande e alimenti, presentata il 13/10/2017.

In data 25.10.2017 è stata trasmessa comunicazione di ammissibilità di intervento

S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. 36/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di birrificio con annesso punto vendita, presentata il 17/05/2017 con il n. 13362 di protocollo.

In data 29/06/2018 è pervenuta istanza C.I.L.A di variante n.1 alla S.C.I.A. n. 36/2017 ed in data 21/11/2018 è pervenuta istanza C.I.L.A di variante n.2 alla S.C.I.A. n. 36/2017. In data 29/11/2018 si accoglie la segnalazione certificata di agibilità parziale n. 36/2017, sono esclusi i locali ingresso, negozio, deposito con w.c. e deposito al piano primo.

C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 070/2017/L**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di reparti di un fabbricato per realizzare un magazzino e mostra espositiva di un punto vendita di prodotti per finiture interni ed esterni, presentata il 28/09/2017 con il n. 25519 di protocollo.

In data 08.05.2018 al prot. n. 13554 è pervenuta la C.I.L.A di variante. E' stata depositata Segnalazione Certificata di Agibilità al prot. 32518 del 04/12/2018 (non vi è atto formale di accoglimento).

C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 27/2020/L**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale.

In data 04.01.2021 è stato disposto il provvedimento di archiviazione della C.I.L.A. n. 027/2020/L, per mancata produzione dei documenti di integrazione richiesti

C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata **N. 181/2021/L**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso artigianale, presentata il 06/12/2021 con il n. 35551 di protocollo.

In data 22.04.2022 al prot. n. 12603 è pervenuta la C.I.L.A di variante e in data 02.02.2023 si accoglie la segnalazione certificata di agibilità n.181/2021/L.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle eventuali sanatorie si allega la risposta dell'amministrazione comunale (doc. 4 bis), ove specifica che per l'impianto fotovoltaico non necessita di partiche in considerazione che oggi tali opere ricadono in edilizia libera.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione di fabbricato identificata con il subalterno 20 la D.I.A. n. 422/2000 prevedeva la realizzazione di un servizio igienico che non è stato realizzato (e correttamente non risulta rappresentato nella planimetria catastale), viceversa nel magazzino subalterno 7 sui luoghi è stato realizzato un servizio igienico senza le dovute procedure di autorizzazione/segnalazione. Per quanto riguarda infine l'agibilità del compendio edilizio si rileva quanto segue: - non è stata richiesta nè rilasciata per la porzione ampliata in base alla licenza edilizia 183/68; - per la porzione identificata con il subalterno 6 (ampliamento autorizzato con la Licenza edilizia n. 83/71) è stata richiesta ma mai formalmente rilasciata, anche se nel fascicolo cartaceo risulta una licenza d'uso con riferimento ad una istanza di data non rispondente; - per alcuni vani compresi nel subalterno 21 (birreria) è stata esplicitamente non richiesta, pertanto un futuro utilizzo di tale porzione di immobile richiederà necessariamente il deposito di una Segnalazione Certificata di Agibilità. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la redazione di una SCIA in sanatoria per gli adeguamenti dei servizi igienici: €4.000,00
- redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per quelle mancanti: €8.000,00

Si precisa che sulla base dell'art. 27 comma 1 della L.R. 19/2019 la Segnalazione Certificata di Agibilità andrà depositata con riferimento alla disciplina vigente alla data della dichiarazione di fine lavori o della decadenza del titolo, in mancanza di dichiarazione di fine lavori.

Tempi necessari per la regolarizzazione non definibili

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul prospetto del subalterno 8 e sopra l'area di cui alla pc 1083 sub. 4 è presente una superfetazione realizzata con pareti in accoppiato (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lo scrivente ritiene più economico provvedere alla sua demolizione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di demolizione : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel subalterno 7 è stato rilevato un w.c. non presente in planimetria. (normativa di riferimento: L. 78/2010 e successive modifiche ed integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura della pratica DOCFA ad esclusione di cassa ed IVA::
€1.500,00
- Tempi di regolarizzazione 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso edilizio di cui trattasi è costituito da un ampio capannone suddiviso in complessive quattordici unità immobiliari a destinazione commerciale, produttiva/direzionale ed accessoria sito in Cividale del Friuli in Via Udine nn. 94-96 ed identificato alle particelle 255, 1082 e 1083 del foglio 15..

Nello specifico:

- i subalterni **5, 6, 7, 8, e 20** della particella 255, il subalterno **4** della particella **1082** e il subalterno **4** della particella **1083** sono **magazzini**;
- i subalterni **19 e 21** della particella 255 sono due attività **commerciali**;
- il subalterno **16** della medesima particella graffiato con i subalterni **4** delle ppcc. **1082 e 1083** è l'impianto **fotovoltaico** posizionato sul lastrico solare oltre a vani accessori a tale produzione al piano terra;
- i subalterni **11, 12, 13 e 14** della particella 255 sono **cabine elettriche**.

ALLE SUELENATE ENTITÀ IMMOBILIARI COMPETONO INOLTRE I DIRITTI INDIVISI SULL'AREA SCOPERTA - BENE COMUNE NON CENSIBILE IDENTIFICATO AL SUBALTERNO 22 - E SULLA CENTRALE TERMICA, BENE COMUNE CENSIBILE IDENTIFICATO AL SUBALTERNO 2 SI PRECISA CHE QUESTI DUE SUBALTERNI NON SONO STATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Il compendio edilizio ha accesso diretto dalla strada statale 54, principale via di accesso da ovest alla Città di Cividale del Friuli, risulta quindi in ottima posizione per quanto attiene ai collegamenti viari. Da tale arteria ci si immette nell'area scoperta comune e più precisamente in una porzione asfaltata che costituisce viabilità interna. Sulla corte comune si affacciano gli ingressi delle singole unità immobiliari. L'area esterna offre inoltre un'ampia area a parcheggio per gli utenti delle summenzionate attività.

AL PRESENTE PUNTO A VIENE IDENTIFICATO E DESCRITTO IL SUBALTERNO 5 - MAGAZZINO.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 255 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 738,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.

L'intero complesso è rispondente al Catasto Fabbricati alle ppcc. 255 (di 13.879 mq.), 1082 (di 560 mq.) e 1083 (di 621 mq.) del foglio 15.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto est sub. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **complesso edilizio** nella sua configurazione attuale è il risultato di successivi ampliamenti e interventi manutentivi del nucleo originario edificato nel 1965, cui il subalterno 5 fa parte.

Le strutture verticali ed orizzontali portanti sono in C.A., i tamponamenti e le suddivisioni interne originarie sono in blocchi di cemento, la copertura è realizzata con travi a volta con soprastante piano formato da coppelle e manto costituito da lastre ondulate con finitura in alluminio ed interposto materassino isolante, posta sopra le precedenti lastre in cemento amianto (eternit). I lucernai in copertura hanno lastre in vetroresina, mentre i serramenti esterni sono in alluminio (anch'essi posati in epoche diverse).

Le lattonerie sono in acciaio inox. Le suddivisioni interne tra unità immobiliari realizzate in epoche successive a quella di edificazione originaria sono realizzate con cartongesso posato su intelaiatura autoportante, sia normale che omologato REI 90/120.

L'unità immobiliare di interesse (Sub. 5) è costituita da un ampio vano magazzino con piccolo w.c.; i locali sono sostanzialmente privi di finiture di rilievo e con dotazioni impiantistiche minime, prevalentemente a vista e strettamente legate alla destinazione. Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



particolare interni zona magazzino



particolare wc

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 con w.c.	288,00	100 %	= 288,00
Totale:	288,00		288,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell’odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all’esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **126,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto B, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 318,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto nord est sub. 6



Prospetto nord est sub. 6 e limitrofi sub 7 e pc. 1082 sub. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di magazzino con servizio igienico e piccolo scoperto in uso esclusivo coincidente con il marciapiede.

I locali sono sostanzialmente privi di finiture di rilievo e con dotazioni impiantistiche minime, prevalentemente a vista, e strettamente legate alla destinazione. Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



Particolare interni zona magazzino



Particolare zona wc



Particolare interni

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 con w.c.	126,00	x	100 %	=	126,00
Area scoperta	12,00	x	5 %	=	0,60
Totale:	138,00				126,60



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



PIANTA PIANO TERRA
H=4,20m

Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell’odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all’esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **367,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio, che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto C, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **7** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 924,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto nord sub. 7 e limitrofi sub. 6 e pc 1082 sub. 4



Prospetto ovest sub. 7 e prospetto nord limitrofi sub. 8 e pc 1083 sub. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'entità immobiliare è costituita da un ampio magazzino con w.c. (non rappresentato nella planimetria catastale); il vano è sostanzialmente privo di finiture di rilievo e con dotazioni impiantistiche minime, prevalentemente a vista, e strettamente legate alla destinazione. Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino

CovegS



Particolare interni magazzino



Particolare wc



Particolare interni magazzino

CONSISTENZA:

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

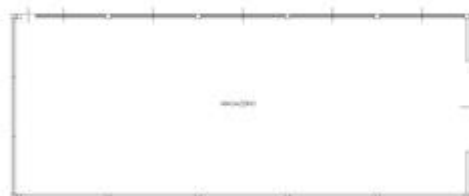
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino con wc	367,00	x	100 %	=	367,00
Totale:	367,00				367,00



Stralcio elaborato planimetrico

Stralcio estratto di mappa



PIANTA PIANO TERRA
1:14,20m

Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell’odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all’esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **302,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto D, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **8** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 756,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto nord sub. 8 e limitrofa pc. 1083 sub. 4



Prospetto ovest sub. 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene si configura come un ampio magazzino con w.c.; anche per la presente unità immobiliare non vi sono finiture di rilievo e le dotazioni impiantistiche sono minime e prevalentemente a vista. Si segnala che all'interno è stato realizzato un piccolo vano ufficio con una struttura rimovibile in ferro, pannelli plastici e vetro.

Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



Particolare interni zona magazzino



Particolare ufficio con struttura amovibile



Particolare interni wc

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 con wc	302,00	x	100 %	=	302,00
Totale:	302,00				302,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



PIANTA PIANO TERRA
M=4,20m

Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell’odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adatte all’esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

CABINE ENEL

DI CUI AL PUNTO E

Cabine Enel a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche i subalterni identificati e descritti al presente Punto E, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **11** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 796,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio **15** particella **255** sub. **12** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 154,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio **15** particella **255** sub. **13** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 154,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio **15** particella **255** sub. **14** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 602,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetti cabine elettriche subb. 11, 12 e 13



Prospetto cabina elettrica sub. 14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di quattro locali "cabina elettrica", di cui tre, rispettivamente i subalterni **11**, **12** e **13**, posti al limite sud est della proprietà in prossimità dell'accesso carraio dalla Strada Statale ed uno, il subalterno **14**, posto a nord.

Le prime tre sviluppano un'altezza di metri 2,60 circa e sono realizzate con una struttura prefabbricata costituita da due blocchi indipendenti accostati con giunto sismico e poggianti su vasca di fondazione. Le pareti hanno spessore di circa cm. 9, le porte di accesso sono in ferro.

La cabina identificata al sub. 14 è invece di più datata realizzazione e sviluppa un'altezza superiore ai 5,00 metri.

Tutti i manufatti sono al loro interno vuoti ad eccezione della cabina di cui al sub. 14 che è in attività.

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
Cabina subalterno 11	33,00	x	100 %	=	33,00
Cabina subalterno 12	6,00	x	100 %	=	6,00
Cabina subalterno 13	6,00	x	100 %	=	6,00
Cabina subalterno 14	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	54,00				54,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



PIANTA PIANO TERRA
H=2.40m

Stralcio planimetria catastale sub. 11



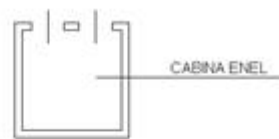
PIANTA PIANO TERRA
H=2.40m

Stralcio planimetria catastale sub. 13



PIANTA PIANO TERRA
H=2.40m

Stralcio planimetria catastale sub. 12



PIANTA PIANO TERRA
H=5.00m

Stralcio planimetria catastale sub. 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che si tratta di manufatti la cui esistenza è strettamente connessa all'impianto di produzione di energia dell'intero capannone, il loro valore viene ricompreso in quello del complesso edilizio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

DI CUI AL PUNTO F

Impianto fotovoltaico a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto F, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **16** (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.968,00 Euro graffato
- foglio **15** particella **1082** sub. **3** (catasto fabbricati) graffato
- foglio **15** particella **1083** sub. **3** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna con vista impianto fotovoltaico



Prospetto ovest con vista impianto fotovoltaico



Prospetto ovest con vista impianto fotovoltaico



Prospetto sud con vista impianto fotovoltaico



Prospetto ovest con vista impianto fotovoltaico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale

particolare inserimento corografico



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura curva, oltre alla sala inverter al piano terra.

Dalla lettura della comunicazione ricevuta in data 22/12/2023 a mezzo pec dal Gestore Servizi Energetici, si evince che all'impianto fotovoltaico è stato attribuito il n. 681079 e che il medesimo è oggetto della Convenzione n. F04L236643107 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti e della Convenzione n. RID040836 per il ritiro dell'energia elettrica.

Dalla disamina della documentazione trasmessa si desume che l'impianto ha una potenza nominale pari a 427,68 kW ed è entrato in esercizio il 14/12/2011.

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato sulle coperture a "botte" dello stabilimento oggetto di procedura e la potenza sviluppata utilizzando 1782 moduli fotovoltaici in silicio policristallino da 240 Wp. La connessione alla rete elettrica di Enel Distribuzione è in media tensione; nello specifico l'impianto fotovoltaico è allacciato alla rete elettrica attraverso l'aggiunta di una nuova cella di consegna nella cabina MT esistente. Oggetto dell'intervento sono state le 5 coperture a botte dello stabilimento e la copertura anch'essa della tipologia ad arco dell'edificio adibito ad uffici.

Per meglio apprezzarne l'estensione, di seguito si allega una fotografia aerea desunta dal sito ForMaps.



Foto aerea



Particolare interni sala inverter



Particolare interni sala inverter



Particolare interni sala inverter

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
Totale:	0,00		0,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico Piano Terra

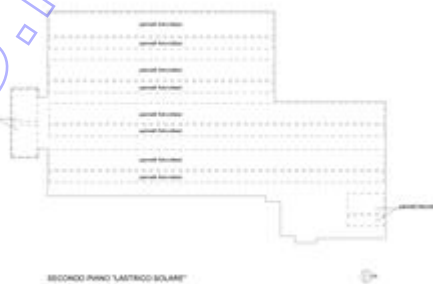


Stralcio elaborato planimetrico Piano Primo



PIANO TERRA

Stralcio planimetria catastale Piano Terra



Stralcio planimetria catastale Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore effettivo dell'impianto si riflette nel valore reddituale capitalizzato. Questo valore descrive le eccedenze ("entrate" meno "uscite") che verranno generate nel corso della vita residua dell'impianto. Le "entrate" sono facilmente calcolabili secondo questa formula: dimensione dell'impianto (KWp) x tariffa incentivante (€ cent/KWh) x rendimento specifico (KWh/KWp) Per calcolare il rendimento specifico ci si basa su una media a lungo termine dei dati meteorologici. Tuttavia, è bene tenere presente che le componenti tecniche subiranno un graduale decadimento, che comporterà una diminuzione del rendimento. Di solito si considera una media di decadimento annuo tra lo 0,5 e il 2%. La parte relativa alle "uscite" è quella su cui il proprietario dell'impianto può influire maggiormente. Le spese di assicurazione, di gestione tecnica (monitoraggio, manutenzione, ispezione e pulizia) ed amministrativa (contabilità, tasse, costi di chiusura di fine anno) offrono infatti sempre opportunità di ottimizzazione. Il risultato della somma delle eccedenze annuali attualizzate fino alla fine del periodo di incentivazione rappresenta il c.d. fair value di un impianto fotovoltaico. Il tasso di attualizzazione si basa su un possibile tasso di interesse di reinvestimento per un'operazione comparabile. **In allegato lo sviluppo del calcolo esplicativo.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **940.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 940.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 940.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

NEGOZIO DI VENDITA

DI CUI AL PUNTO G

esposizione a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **609,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto G, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **19** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.410,18 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.

A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto nord sub. 19



Prospetto ovest sub. 19 e limitrofo sub. 21

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale

particolare inserimento corografico



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

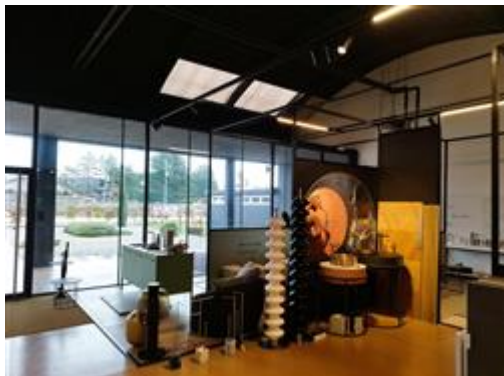
Il subalterno 19 è costituito da un esercizio commerciale con esposizione e vendita di piastrelle ed accessori per il bagno, ecc.

L'unità immobiliare comprende un portico di ingresso, un'area mostra, tre locali ufficio, un wc con anti-wc e due locali magazzino.

Le finiture interne sono date da pavimentazioni in resina industriale colorata per la zona mostra/uffici, grigia per il magazzino, divisori interni in cartongesso stuccato e tinteggiato, tinteggiatura semplice per le pareti dei magazzini. Vi sono inoltre dei box espositivi rimovibili. La vetrata sul prospetto Est ha sottoli profili in alluminio tinto grigio, il portone che consente l'accesso al magazzino è in ferro con pannelli plastici di tamponamento.

L'area prospettante l'ingresso, sebbene non in uso esclusivo (è porzione del bene comune non censibile subalterno 22), è inghiaiaata e vi sono diversi arbusti e piccoli alberi che creano una piacevole ed armoniosa zona di accesso.

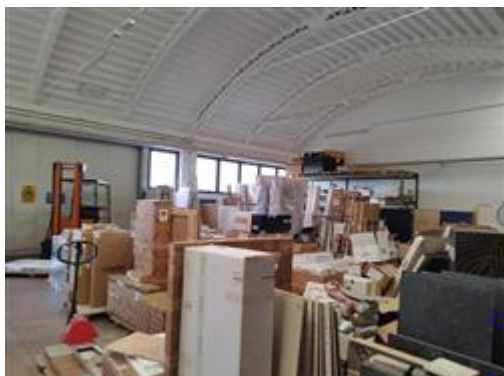
Il riscaldamento dei vani è garantito da pompe di calore negli uffici e da aerotermi nell'area mostra. Si segnala che per il riscaldamento del subalterno 19 e del limitrofo subalterno 21 era previsto un impianto a biomasse (pellets) ora non in funzione.



Particolare zona mostra



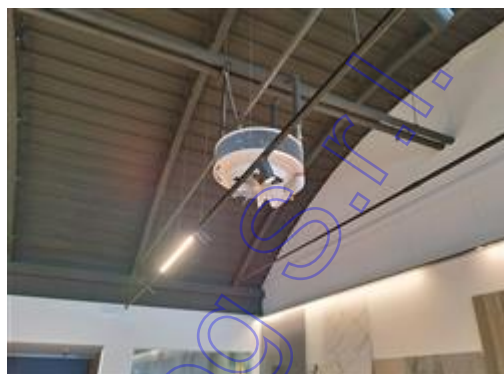
Particolare zona mostra con uffici



Particolare zona magazzino



Particolare zona magazzino



Particolare riscaldamento con aerotermi



Particolare caldaia a pellets (non in funzione)

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
Portico	60,00	x	30 %	=	18,00

Area mostra ed uffici	409,00	x	100 %	=	409,00
Magazzini	365,00	x	50 %	=	182,50
Totale:	834,00				609,50



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del

saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **363.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 363.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 363.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO H

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto H, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **20** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 767,00 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto est sub. 20 e limitrofo sub. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ampio magazzino con accesso carraio sostanzialmente privo di finiture di rilievo e con dotazioni impiantistiche minime, prevalentemente a vista, e strettamente legate alla destinazione. Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



Particolare interni



Particolare interni



Particolare interni



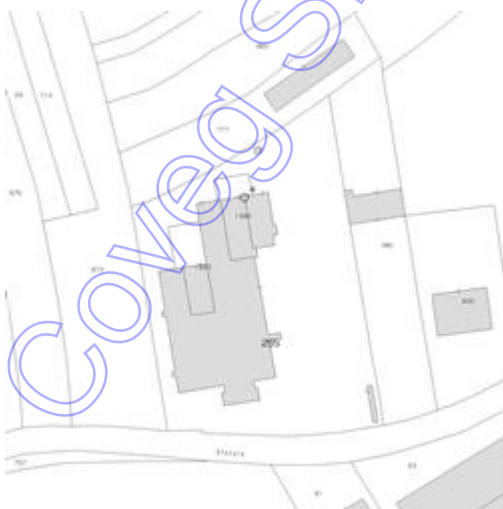
Particolare interni

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	295,00	x	100 %	=	295,00
Totale:	295,00				295,00



Stralcio elaborato planimetrico

Stralcio estratto di mappa



PIANTA PIANO TERRA

Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell’odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all’esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

BIRRIFICIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO I

Birrificio artigianale a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **1.149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto I, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **255** sub. **21** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.902,40 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fig. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fig. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto est sub. 21



Prospetto ovest sub. 21

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

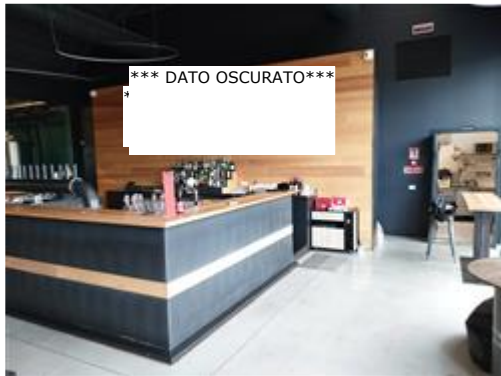
L'unità immobiliare di interesse è costituita da un'attività produttiva/commerciale costituita da un birrificio con annesso locale pubblico di ristorazione e mescita dei prodotti denominato "Birrificio Forum Iulii".

Gli interni comprendono un'ampia sala eventi vetrata oltre a cucina realizzata in un ampliamento recente, magazzino e servizi igienici per la clientela, reparto produzione, magazzino con deposito malti e molino, una cella fredda ed una calda, anti-wc e due wc.. Dall'area produzione si accede inoltre ad corpo edilizio esterno alla sagoma del complesso principale ove si collocano un disimpegno, il locale controllo della produzione, lo spogliatoio con doccia e wc, un deposito con wc e un locale negozio con zona ingresso che si apre direttamente sull'area esterna del complesso immobiliare. Nel negozio vi è una scala che conduce ad un magazzino ricavato al piano primo.

Il piccolo ampliamento ospitante la cucina ha struttura in ferro zincato con tamponamenti e copertura in termopan isolato e parziale rivestimento esterno in doghe di legno.

Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in resina industriale o liscio di cemento al quarzo, divisori in cartongesso standard o REI, tinteggiatura per le pareti ad eccezione di alcune parti corpo edilizio a sud che ha rivestimenti interni ed esterni in mattoni faccia a vista. Il riscaldamento era originariamente previsto con caldaia a pellets (individuata al Punto G), attualmente è garantito da pompe di calore. Vi sono inoltre tutti gli impianti e le dotazioni tecnologiche necessarie al corretto funzionamento dell'attività insediata, compreso l'impianto di ventilazione meccanica nei wc e nelle celle.

Si precisa che tutti gli allestimenti, gli arredi, le attrezzature e gli impianti di produzione rimovibili non sono oggetto della presente procedura.



Particolare interni sala eventi



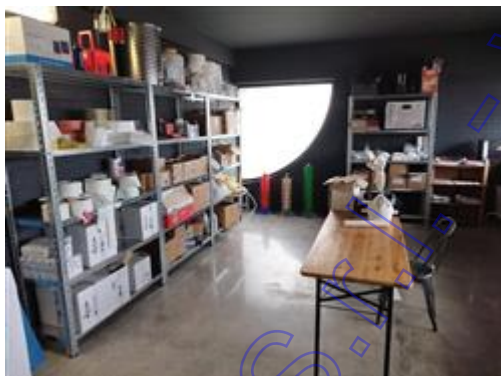
Particolare interni sala eventi



Particolare interni produzione



Particolare interni magazzino



Particolare interni locale controllo produzione



Particolare interni magazzino Piano Primo

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
Sala eventi	212,00	x	100 %	=	212,00
Magazzino, cucina, servizi, produzione e magazzini	811,00	x	100 %	=	811,00
Ingresso e negozio	41,00	x	100 %	=	41,00

Magazzino Piano Primo	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	1.149,00				1.149,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale Piano Terra



PIANTA PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario

si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

SI RIBADISCE CHE NON SONO OGGETTO DI VALUTAZIONE E VENDITA GLI ARREDI, ALLESTIMENTI E IMPIANTI/MACCHINARI RIMOVIBILI PER LA PRODUZIONE.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **430.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 430.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 430.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO J

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **395,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto J, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **1082** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.482,80 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto nord pc. 1082 sub. 4 e limitrofi subb. 6 e 7 della pc. 255



Prospetto nord pc. 1082 sub. 4 e limitrofi subb. 6 e 7 della pc. 255

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ampio magazzino con due wc, due locali ripostiglio ed area esterna scoperta in uso esclusivo.

I locali sono sostanzialmente privi di finiture di rilievo e con dotazioni impiantistiche minime,

prevalentemente a vista, e strettamente legate alla destinazione. Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



Particolare esterni lato est



Particolare esterni lato nord



viste interne



viste interne



viste interne

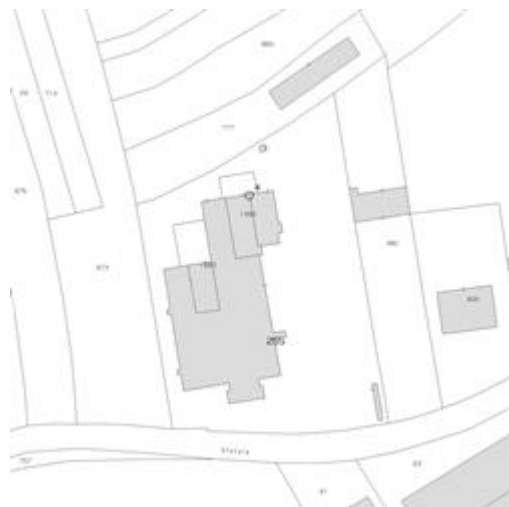
CONSISTENZA:

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 con wc	378,00	x	100 %	=	378,00
Area scoperta in uso esclusivo	174,00	x	10 %	=	17,40

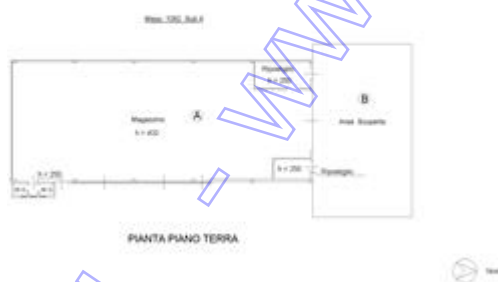
Totale:	552,00	395,40
----------------	---------------	---------------



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai

redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **77.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.000,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI VIA UDINE 94-96

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO K

Magazzino a CIVIDALE DEL FRIULI Via Udine 94-96, della superficie commerciale di **320,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per la descrizione generale del complesso edilizio che comprende anche il subalterno identificato e descritto al presente Punto K, si rimanda a quanto riportato al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio **15** particella **1083** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.177,20 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Desunti dalla mappa catastale e riferiti all'intero compendio (i mappali 1082 e 1083 sono confinanti su tutti i lati con la pc 255) partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg. 20: ppcc 77, 380, strada statale, 973, salvo se altri.
A tutti i subalterni competono i diritti indivisi sulle entità immobiliari identificate al Fg. 15 Map. 255 Sub. 2 BENE COMUNE CENSIBILE - centrale termica, disimpegno ripostiglio e Fg. 15 Map. 255 Sub. 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE - area scoperta.



Area esterna, viabilità interna



Area esterna



Area esterna, parcheggi



Area esterna parcheggi



Prospetto nord pc. 1083 sub. 4 e limitrofi subb. 7 e 8 della pc. 255



Prospetto nord pc. 1083 sub. 4 e limitrofo sub. 8 della pc. 255

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione corografia e mappa catastale



particolare inserimento nella mappa catastale



particolare stradale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ampio magazzino con due locali rispostiglio ed area esterna scoperta in uso esclusivo. I locali sono sostanzialmente privi di finiture di rilievo, se non il rivestimento dei perimetrali con lastre di cartongesso idrorepellente, e con dotazioni impiantistiche minime, prevalentemente a vista, e strettamente legate alla destinazione. Il portone di accesso carraio è del tipo scorrevole in ferro e pannelli di tamponamento ed è completo di porta pedonale.



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino



Particolare interni magazzino con vista ripostiglio



Particolare interni magazzino con vista ripostiglio

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 con ripostigli	288,00	x	100 %	=	288,00
Area scoperta ad uso esclusivo	325,00	x	10 %	=	32,50
Totale:	613,00				320,50



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell’odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all’esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).

La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI maggio 2011 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Cividale del Friuli osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Cividale del Friuli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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	Magazzino	288,00	0,00	57.000,00	57.000,00

B	Magazzino	126,60	0,00	26.000,00	26.000,00
C	Magazzino	367,00	0,00	74.000,00	74.000,00
D	Magazzino	302,00	0,00	61.000,00	61.000,00
E	Cabine Enel	54,00	0,00	0,00	0,00
F	Impianto fotovoltaico	0,00	0,00	940.000,00	940.000,00
G	negozio di vendita	609,50	0,00	363.000,00	363.000,00
H	Magazzino	295,00	0,00	55.000,00	55.000,00
I	Birrificio artigianale	1.149,00	0,00	430.000,00	430.000,00
J	Magazzino	395,40	0,00	77.000,00	77.000,00
K	Magazzino	320,50	0,00	65.000,00	65.000,00
				2.148.000,00 €	2.148.000,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 107.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.025.600,00**

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: **€. 506.400,00**

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: **€. 200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.519.000,00**

data 05/03/2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo Sala