



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 299/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa GIGANTESCO Raffaella Maria

CUSTODE:

COVEG IVG Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Sergio Di Lenardo**

CF:DLNSRG50R07H242Z

con studio in MOGGIO UDINESE (UD) VIA RIU 2

telefono: 0039043351409

fax: 043351409

email: sergiold@libero.it

PEC: sergio.dilenardo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2022

# LOTTO 1

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

**A capannone artigianale** a GONARS Via Cormons 2, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **348,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, ha un'altezza interna di 3,50/4,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 53 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.210,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cormons n. 2, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L' immobile confina a Nord con corte Sub. 4 e strada, a Est con le p.c. n. 1076 e 1977, a Sud con il mapp. n. 54 e a Ovest con altra unità immobiliare insistente sullo stesso fondo. Al subalterno compete la proporzionale quota del Sub. 4 B.C.N.C. (area di pertinenza - cortile)  
All' immobile compete la proporzionale quota del B.C.N.C. distinto a Fg. 9 p.c. 53 Sub. 4.-

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2001.

**B appartamento** a GONARS Via Cormons 2, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **112,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p 1°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 53 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Cormons 2, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L' immobile confina a Nord con corte Sub. 4 e strada, a Est con le p.c. n. 1076 e 1977, a Sud con il mapp. n. 54 e a Ovest con altra unità immobiliare insistente sullo stesso fondo.  
Al subalterno compete la proporzionale quota del Sub. 4 B.C.N.C. (area di pertinenza - cortile)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>460,77 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 269.795,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.346,25</b>
Data della valutazione:	<b>21/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2008 a firma di notaio dott. Severino PIROZZI ai nn. 69176/25882 di repertorio, iscritta il 03/04/2008 a Udine ai nn. 9852/1502, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a particella n. 53 - sub. 1 - 3 e 4 del Fg. 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2022 a firma di Uff. Giudiziorio Tribunale Udine ai nn. 3541 di repertorio, trascritta il 09/01/2023 a Udine ai nn. 486/406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a particella n. 53 - Sub. 1 3 e 4 del Fg. 9

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:

L' immobile non è parte di condominio.-

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine si e' potuta constatare la continuita delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 10.10.2000, in forza di Atto di compravendita (dal 10/10/2000), con atto stipulato il 10/10/2000 a firma di notaio Dott. Severino Pirozzi ai nn. 57990 di repertorio, registrato il 24/10/2000 a Pordenone ai nn. 4485 Mod. I C, trascritto il 20/10/2000 a Udine ai nn. 28439/20716

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione (den. 10 Vol.1512) (dal 18/03/1999 fino al 10/10/2000), trascritto il 25/10/2000 a Udine ai nn. 28941/21124. Bene pervenuto per denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* avvenuta a Udine il 18.03.1999 giusta dichiarazione n. 10 Vol. n. 1512. Accettazione tacita di eredità atto notaio Pirozzi Severino da Pordenone rep.n. 57990 di data 10.10.2000 - trascritta a Udine il 20.10.2000 ai nn. 28438/20715.-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione ( den. n. 10 - Vol. n. 1512) (dal 18/03/1999 fino al 10/10/2000), trascritto il 25/10/2000 a Udine ai nn. 28941/21124. Bene pervenuto per denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* avvenuta a Udine il 18.03.1999 giusta dichiarazione n. 10 Vol. n. 1512. Accettazione tacita di eredità atto notaio Pirozzi Severino da Pordenone rep.n. 57990 di data 10.10.2000 - trascritta a Udine il 20.10.2000 ai nn. 28438/20715.-

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione ( den. n. 10 - Vol. n. 1512) (dal 22/08/2023 fino al 10/10/2000), trascritto il 25/10/2000 a Udine ai nn. 28941/21124. Bene pervenuto per denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* avvenuta a Udine il 18.03.1999 giusta dichiarazione n. 10 - Vol. n. 1512. Accettazione tacita di eredità atto notaio Pirozzi Severino da Pordenone rep.n. 57990 di data 10.10.2000 - trascritta a Udine il 20.10.2000 ai nn. 28438/20715.-

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo /definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per eventuale regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA per esecuzione lavori edili **N. Pratica 33 - 1961** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato uso laboratorio di calzoleria, presentata il 20/01/1961 con il n. Prot. 33 di protocollo, rilasciata il 30/08/1961 con il n. Pratica 33 - 1961 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

AUTORIZZAZIONE ad eseguire attività edilizia **N. Pratica A90043**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione (Tinteggiatura) esterna del fabbricato), presentata il 24/04/1990 con il n. Prot n. 2450 di protocollo, rilasciata il 12/05/1990 con il n. Prat. Ed. A90043 di protocollo

Concessione Edilizia **N. Concessione Edilizia n. C200037**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione parziale con cambio di destinazione per ricavo alloggio custode, presentata il 31/10/2000 con il n. Prot. n. 11780/2000 di protocollo, rilasciata il 13/02/2001 con il n. C200037 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 22.08.2005 è stata depositata in Comune richiesta di permesso di abitabilità per la pratica 2005/00030. Il permesso non è stato rilasciato. In data 06.09.2005 Prot. n. 9668 è stata richiesta l' integrazione della documentazione alla pratica. Successivamente In data 14.10.2009 Prot.n. 10478 è stato inviato SOLLECITO per deposito documentazione già precedentemente richiesta. La richiesta del Permesso di Abitabilità n. 2005/00030 risulta, pertanto, **SOSPESA** per i motivi indicati nelle richieste di integrazione.

D.I.A. di Variante in corso d' opera **N. D.I.A. n. C200037/VI - Prot. n. 3322** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia originaria n. C200037 del 13.02.2001, presentata il 20/03/2002 con il n. Prot. 3322 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Fine lavori relativo alla Concessione Edilizia n. C200037 e Variante n. C200037/VI **N. Fine Lavori prot. n. 9121** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione per ricavo alloggio custode, presentata il 22/08/2005 con il n. Prot. n. 9121 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2 - residenziale di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di

qualsivoglia prodotto nocivo. Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi. Di non aver ricercato la Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo. Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi. Di non aver ricercato la Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo. Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli

stessi. Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati oggetto di stima. Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche. Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc. Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio. Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori. La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali. Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per eventuale regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico amministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici /volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.-

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GONARS VIA CORMONS 2, FRAZIONE CAPOLUOGO

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a GONARS Via Cormons 2, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **348,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1°, ha un'altezza interna di 3,50/4,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 53 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.210,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cormons n. 2, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'immobile confina a Nord con corte Sub. 4 e strada, a Est con le p.c. n. 1076 e 1977, a Sud con il mapp. n. 54 e a Ovest con altra unità immobiliare insistente sullo stesso fondo. Alsubalterno compete la proporzionale quota del Sub. 4 B.C.N.C. (area di pertinenza - cortile)

All'immobile compete la proporzionale quota del B.C.N.C. distinto a Fig. 9 p.c. 53 Sub. 4.-

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2001.



Vista Nord da via Cormons



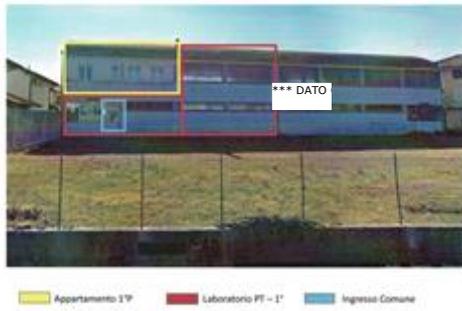
Retro



Particolare Sub. interessati



Scale accesso piano primo



Dislocazione



Retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

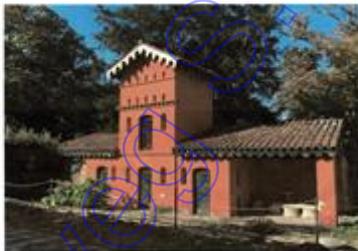
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Manzano - Palmanova - Cormons - Udine.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta di San Giusto - Biblioteca Comunale - Villa De Brandis - Chiesa Parrocchiale - Rocca Bernarda - Abazia di Rosazzo.



Chiesetta di San Giusto



BIBLIOTECA - Villa de Brandis



Villa DE BRANDIS



Chiesa Parrocchiale



Bocca Bernarda



ABBAZIA DI ROSAZIO

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Km. 26 (via autostrada)
- autostrada distante Km. 4,5 (casello di Porpetto)
- ferrovia distante Km. 16 (Stazione Cervignano del Friuli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di perizia ha orientamento Est/Ovest edificato in Comune di Gonars,, “**zona B2 Residenziale di completamento**” del PRGC dello Stesso. E' ubicato in via Cormons al civico n. 2, servito da buona viabilità. E' stato realizzato tra il 1961/1962 giusto **Nulla Osta** per l' esecuzione di lavori edili.n. 33/1961 rilasciata in data 30.08.1961. **Successivi Titoli Edilizi:: Autorizzazione** ad eseguire attività edilizia - Pratica n. A90043 – Prot. n. 2450/90 di data 12.05.1990. **Concessione Edilizia** n. C200037del 13.02.2001 **D.I.A. di Variante** prot.3322 del 20.03.2022. **AGIBILITA'** non rilasciata per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune rispettivamente in data 06.09.2005 e sollecito in data 14.10.2009 con rispettivi prot. n. 9668 e n. 10478.- L' immobile è prospiciente la via pubblica con affaccio diretto sulla stessa. L' intera area è completamente recintata e vi si accede sia tramite accesso pedonale che tramite passo carraio. L' edificio comprendente il bene sottoposto ad esecuzione è suddiviso in due parti. Una destinata a Uffici e laboratori al piano terra e al piano primo e l' altra al piano primo con locali destinati ad abitazione del custode . Buono lo stato di manutenzione e conservazione .

L' immobile è così composto:

**Piano Terra.** Comprende la zona laboratori/uffici , ed è composta da ingresso, disimpegno, sottoscala e vano scale in comunione con i beni posti al piano primo, da ufficio, n. 2 servizi igienici/sanitari e dal laboratorio.

**Piano Primo.** Comprende la zona produttiva (composta da ufficio e laboratorio) e la zona residenziale che comprende l' alloggio del custode con il vano scale ed il disimpegno comune. La pavimentazione dell' Ufficio è realizzata con posa di materiale plastico tipo Linoleum mentre per il laboratorio la pavimentazione è in feltro.

C' è da segnalare che nel locale laboratorio, posto al piano primo dell' immobile, sulla pavimentazione sono presenti notevoli e importanti macchie dovute ad infiltrazioni dalla copertura. L' area esterna è totalmente recintata, con base un muretto in c.a. e soprastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro e alla stessa si accede tramite passo carraio e cancello pedonale in metallo, che affaccia direttamente sulla via Cormons. L' altezza interna dei vani, parte produttiva, indicata in PLN catastale varia dai ml. 3,50 al P.T. ai ml. 4,65 di media al P.1°, mentre per la parte residenziale l' altezza è di ml. 2,70.. La scala interna di accesso al piano primo, è a doppia rampa e realizzata in cemento armato e rivestita in gomma antisducciolo. Per laboratorio e uffici: I tramezzi sono in realizzati in mattoni forati, in cartongesso ed in pareti metallo/vetrate. Il pavimento della zona direzionale/accettazione (ingresso, uffici, posta al P.T.), è realizzati in linoleum, mentre la zona laboratorio è in marmette. I servizi igienici, completi di sanitari (water e lavandino), hanno pavimento e parte di parete rivestiti in piastrelle come pure in piastrelle è la pavimentazione del disimpegno (anti w.c.). I serramenti sono muniti di ferramenta di sostegno e di chiusura. Il laboratorio ha finestre realizzate in cemento e vetro semplice. Le lattonerie (pluviali, canali di gronda, mantovane) sono in lamiera zincata. La zona ufficio e servizi risulta controsoffittata con muri intonacati e tinteggiati eccezion fatta per la parte piastrellata. L' immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, idrico termosanitario autonomo, con caldaia funzionante a gas metano, etc. etc. e di cui la maggior parte non funzionante per distacco utenza Riscaldamento con termosifoni e ventilconvettori. Tutti locali, servizi igienici compresi, sono a ventilazione naturale. Porte interne, ad anta unica, in legno tamburato cieche e a vetrate. L' isolamento termico dell' edificio è stato realizzato conformemente al progetto depositato in Comune in data 27.03.2001 ed assunto al protocollo n. 3765/X°.- Pratica C20037, con dichiarazione di rispondenza al progetto a firma del progettista e datata 28.02.2001 rispettando quanto previsto dalla Legge n. 10 del 09.01.1991 e successive mm e ii.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono presenti nella pratica depositata in Comune e si riferiscono alla data di costruzione dell' immobile.

Conformità Impianto Termico: Dichiarazione di rispondenza a firma del progettista dello stesso ed emesso il 28.02.2001

Conformità impianto elettrico emesso in data 15.09.1994

Quelli, più recenti, emessi a seguito dei lavori di sistemazione e ricavo alloggio del custode seppur menzionati nella corrispondenza tra le parti 'non sono presenti nella documentazione agli atti ed il cui deposito è stato sollecitato per l' emissione del Permesso di Agibilità/Abitabilità.

L' accesso all' ufficio ed al laboratorio, posti al piano primo, è consentito tramite ingresso posto al P.T. lato Nord, partendo dal cortile e percorrendo poi la scala interna realizzata, a doppia rampa contrapposta, in cemento armato e rivestita in gomma. Il capannone di cui fa parte anche il bene esecutato è realizzato con struttura portante in pilastri di c.a., solai in laterocemento (c.a.) con copertura in travi tipo Varese e manto in lastre di Eternit.,

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in Marmette in graniglia - feltro

mediocre 

*manto di copertura:* realizzato in eternit. In vari punti del locale laboratorio posto al piano primo ci sono infiltrazioni di acqua meteorica (come documentato dalle foto allegate)

scarso 

*infissi esterni:* fissi e ad anta realizzati in cemento e alluminio

mediocre 



*infissi interni:* ad anta realizzati in legno e vetro - metallo e vetro

*cancello:* scorrevole realizzato in metallo. L'immobile è completo di recinzione in rete metallica e di cancello pedonale.

*rivestimento interno:* realizzato in Intonaco al civile

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco al civile

Degli Impianti:

*elettrico:* sotto traccia e a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: Non presente in atti depositati

*termico:* con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori e ventilcovettori conformità: Non presente in atti depositati. L'impianto non è funzionante

Delle Strutture:

*scale interne:* doppia rampa realizzate in c.a.. rivestite in gomma

*strutture verticali:* costruite in Pilastrini in c.a. e muratura

*copertura:* Travi Varese costruita in c.a e laterizio



Atrio/Disimp./Ufficio



Laboratorio P.T.



Laboratorio P.1°



Laboratorio 1° P



Caldaia disattivata



W.C.

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*

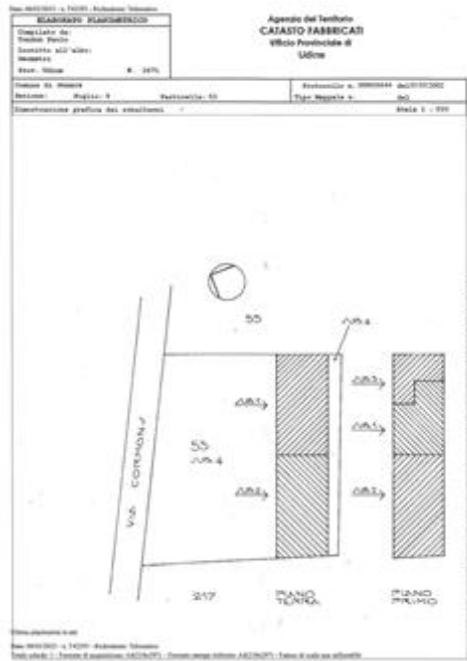
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	348,17	x	100 %	=	348,17
<b>Totale:</b>	<b>348,17</b>				<b>348,17</b>



Planimetria Ufficio e Laboratorio



Estratto di mappa



Elaborato Planimetrico

Cultura (Millesimi)	Sezione	Foglio	Particella	Tipo rogato	M
1	1	1	1	1	1
2	1	1	2	1	2
3	1	1	3	1	3
4	1	1	4	1	4

Elenco Sub.



Ortofoto



P.R.G.C. e LEGENDA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $348,17 \times 500,00 = 174.085,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 174.085,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 174.085,00**

BENI IN GONARS VIA CORMONS 2, FRAZIONE CAPOLUOGO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

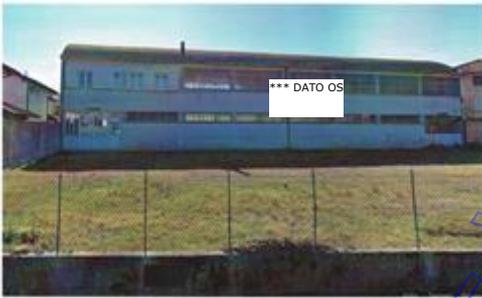
**appartamento** a GONARS Via Cormons 2, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **112,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p 1°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 53 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1^, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Cormons 2, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L' immobile confina a Nord con corte Sub. 4 e strada, a Est con le p.c. n. 1076 e 1977, a Sud con il mapp. n. 54 e a Ovest con altra unità immobiliare insistente sullo stesso fondo.

Al subalterno compete la proporzionale quota del Sub. 4 B.C.N.C. (area di pertinenza - cortile)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2001.



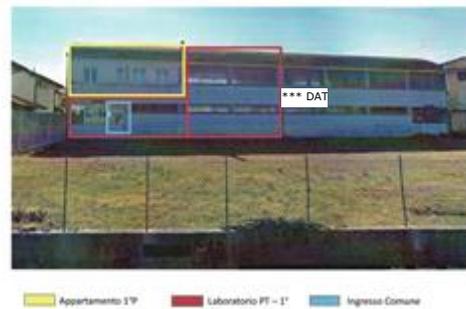
Vista Nord da via Cormons



Retro



Particolare Sub. interessati



Appartamento 1°P    Laboratorio PT - 1°    Ingresso Comune

Dislocazione



Retro



Scala e ingresso appartamento

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Manzano - Palmanova - Cormons - Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta di San Giusto - Biblioteca Comunale - Villa De Brandis - Chiesa Parrocchiale - Rocca Bernarda - Abazia di Rosazzo.



Chiesetta di San Giusto



BIBLIOTECA - Villa de Brandis



Villa DE BRANDIS



Chiesa Parrocchiale



Bocca Bernarda



ABBAZIA DI ROSAZIO

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Km. 26 (via autostrada)
- autostrada distante Km. 4,5 (casello di Porpetto)
- ferrovia distante Km. 16 (Stazione Cervignano del Friuli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare residenziale facente parte di un compendio edilizio misto artigianale/residenziale sito in Comune di Gonars in via Cormons n. 2.-Il fabbricato si colloca in una zona residenziale nella porzione centrale dell'abitato di Gonars in prossimità della sede Municipale ed è composta da: ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, bagno (con doccia e vasca), 2 camere da letto, scala di accesso al piano, comune ad altro Sub., balcone (al grezzo e privo di pavimentazione e parapetto)

. La costruzione evidenzia struttura portante in muratura e cemento armato, solai di interpiano in laterocemento, copertura in travi curve in c.a. e laterizio (tipo Varese) con copertura in lastre di Eternit. Facciate intonacate con serramenti esterni completi di vetrocamera e senza protezione e/o corpi oscuranti.

Le finiture interne, di ordinaria qualità, sono con pavimentazioni in piastrelle per il servizio igienico-sanitario e in materiale plastico - linoleum - per i restanti vani. Intonaco e tinteggiatura per i soffitti e le pareti ad eccezione delle usuali porzioni piastrellate del bagno e della cucina.

L' impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano ( attualmente fuori servizio) la cui caldaia si trova posta al piano terra.. La fornitura di acqua calda sanitaria è garantita da un Bolier con funzionamento a corrente elrttica.

Le porte interne sono in legno tamburato di semplice fattura. Il portoncino di ingressoo all' appartamento è blindato. Le finestre e porta finestra son im metallo munite di vetro doppio tipo termopan e sprovviste di protezione esterna tipo persiane avvolgibili o scuretti. L' impianto elettrico del tipo sottotraccia ha un voltaggio di 220V. C' è da segnalare che alcune pareti c' è una forte presenza di umidità che causa sfoglaimento della titeggiatura e della finitura dell' intonaco.

Nel complesso l' unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* scorrevoleL' immobil realizzato in metallo. L' immobile è completo di recinzione in rete metallica e di cancello pedonale.

nella media

*infissi esterni:* ad anta e wasistass realizzati in alluminio

nella media

*infissi interni:* ad anta realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in Lastre ondulate di ETERNIT

nella media

mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in Piastrelle per il bagno e linoleum per i restanti vani

nella media

*portone di ingresso:* ad anta realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: Porta blindata

nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco al civile

mediocre

*rivestimento interno:* realizzato in Intonaco e piastrelle

nella media

*scaie:* con rivestimento in gomma antisdrucciolo

nella media

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non presente in atti. L' impianto è sttao realizzato seguendo i dettami del progetto redatto dal p.i. elet. Guido Di Bert di Gonars depositato in Comune in data 08.06.2001 Prot. 6768 (Legge 05.03.1990 n. 46 e D.P.R. 06.12.1991 n. 447)

nella media

*termico:* modulare con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori e ventilconvettori conformità: Non presente negli atti. Impianto attualmente fuori servizio. Realizzato come da progetto redatto, ai sensi della Legge n. 10 del 09.01.1991, dal geom. Tondon Paolo da Gonars e deposittao in Comune in data 27. 03.2001 e Protocollato al n. 3765/X°

nella media

#### Delle Strutture:

*copertura:* Travi Varese costruita in c.a. e laterizio

nella media

*scaie interne:* doppia rampa contrapposta realizzate in c.a.

nella media

*solai:* laterocemento

nella media

*strutture verticali:* costruite in Pilastri in c.a. e muratura

mediocre



Cucina/Pranzo



Camera



Camera/Disimp.



Bagno



Camera con accesso al balcone



Disimpegno

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
Appartamento	109,85	x	100 %	=	109,85
Balcone	13,75	x	20 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>123,60</b>				<b>112,60</b>



Planimetria alloggio



Estratto di mappa



Elaborato Planimetrico

Direzione Provinciale di 10008  
 Ufficio Provinciale di Servizi Catastrali

Data: 08/05/2022  
 Ora: 09:50:18  
 Numero Protocollo: T22294  
 Fog. 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Subalterno	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	Stato
Subalterno 1	001	100	100	Subalterno	Attivo
Subalterno 2	001	100	101	Subalterno	Attivo
Subalterno 3	001	100	102	Subalterno	Attivo
Subalterno 4	001	100	103	Subalterno	Attivo
Subalterno 5	001	100	104	Subalterno	Attivo

Elenco Sub.



Ortofoto



PR.G.C. e LEGENDA

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,60 x 850,00 = **95.710,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.710,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.710,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore dell' immobile è stato calcolato tenendo conto di operazioni immobiliari simili operate in loco.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di GONARS, agenzie: Operanti in loco

## 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 DEL CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	348,17	0,00	174.085,00	174.085,00
B	appartamento	112,60	0,00	95.710,00	95.710,00
				<b>269.795,00 €</b>	<b>269.795,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il fabbricato oggetto di pignoramento potrebbe essere divisibile ma tale pratica comporterebbe uno sconvolgimento della dislocazione dei locali specie al piano terra dovendosi creare un ingresso indipendente all' intero immobile ma comunque comune ai due subalterni interessati. C' è poi da verificare con l' Ufficio Tecnico Comunale la possibilità di tale separazione dei subalterni essendo l' appartamento stato realizzato con concessione edilizia per ricavo alloggio per il custode. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso a parere del sottoscritto estimatore il fabbricato deve rimanere integro per adempiere alla sua funzione che è quella di attività produttiva nel laboratorio e di alloggio per il custode..

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 269.795,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 67.448,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 202.346,25</b>

data 21/09/2023

il tecnico incaricato  
Sergio Di Lenardo

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)