



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

215/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo SALA

CF:SLACRL63S13L4830

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 215/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al grezzo sito a TORREANO VIA DEI LAGHI 37, della superficie commerciale di **125,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione si compone di complessive **tre unità immobiliari**: una a destinazione residenziale (appartamento **sub. 5**), una ludico-sportiva (campi di calcetto coperti e scoperti **sub. 8**) ed una commerciale (bar-trattoria-birreria **sub. 9**), il tutto sito in Comune di Torreano, in Via Dei Laghi, a confine con il Comune di Faedis.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via dalla quale ci si immette in un'area scoperta destinata a parcheggio autoveicoli, transito, manovra e corte, comune alle predette unità immobiliari.

L'edificio, il cui prospetto principale si affaccia su Via dei Laghi, ha forma sostanzialmente ad "L" sviluppata su due piani fuori terra: nella porzione fronte strada ospita il bar al piano terra e un alloggio al grezzo al piano primo, mentre nella parte sviluppata verso la corte interna si collocano gli spogliatoi utilizzati dal centro sportivo e alcuni locali accessori di pertinenza dell'abitazione.

Il fabbricato, edificato originariamente negli anni '40 (da come si evince dalle relazioni tecniche allegate alle varie autorizzazioni/concessioni edilizia e successivamente oggetto di intervento di ristrutturazione, evidenzia struttura portante in muratura con solai di interpiano in laterocemento e copertura con travi lignee e manto in coppi laterizi; i perimetrali sono intonacati e tinteggiati con formazione di cappotto per il piano terra, la tipologia ed il materiale dei serramenti esterni è differenziata e sarà specificata nella descrizione particolare delle singole unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO.

Identificazione catastale:

Foglio **30** particella **52** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 256,81 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI n. 37, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da VARIAZIONE del 15/10/1999 in atti dal 15/10/1999 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE (n. Z01111.1/1999)

Coerenze: La particella 52, ove è inserito il fabbricato, confina, come desunto dalla mappa catastale in atti, in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord con: Via dei Laghi e ppcc. 54, 237, 55, Rio Salmassa, salvo se altri.

Dati di superficie: Totale: 129 mq. Totale escluse aree scoperte: 122 mq. Al bene afferisce la corte comune con gli altri subalterni della particella 52, bene non censibile, identificata al sub. 10.

B

Campi da calcetto con spogliatoi a TORREANO VIA DEI LAGHI 37 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre campi da calcetto, uno scoperto e due coperti, con minima area pertinenziale esclusiva circostante e tre locali spogliatoio compresi nel fabbricato già descritto al Punto A.

Il campo scoperto è completamente recintato e completo di illuminazione, il fondo pare in discrete condizioni manutentive; quelli coperti - unica per entrambi - con struttura ad archi metallici reticolari portanti costruite in acciaio zincato e soprastante membrana di copertura in tessuto polisetere spalmato con PVC, il tutto completo di impianto di illuminazione.

Come anticipato nella descrizione generale al Punto A, gli spogliatoi sono stati ricavati nel fabbricato ospitante l'appartamento e l'attività commerciale.

Identificazione catastale:

Foglio **30** particella **52** sub. **8** (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.070,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI n. 37, piano: T-1, intestato a

*** DATO OSCURATO *** ,

derivante da VARIAZIONE del 04/12/2008 Pratica n. UD0512538 in atti dal 04/12/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 53517.1/2008)

Coerenze: La particella 52, ove è inserito il fabbricato, confina, come desunto dalla mappa catastale in atti, in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord con: Via dei Laghi e ppcc. 54, 237, 55, Rio Salmassa, salvo se altri.

Al bene afferisce la corte comune con gli altri subalterni della particella 52, bene non censibile, identificata al sub. 10.

C

Bar e trattoria a TORREANO VIA DEI LAGHI 37, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da un bar-trattoria-birreria posto al piano terra dell'edificio già descritto, nelle sue caratteristiche principali, al Punto A.

L'accesso al locale avviene sia dal fronte strada, sia dalla corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA.

Identificazione catastale:

Foglio **30** particella **52** sub. **9** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 1.632,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI n. 37, piano: T, intestato a:

*** DATO OSCURATO *** ,

derivante da: VARIAZIONE del 30/06/2017 Pratica n. UD0081669 in atti dal 03/07/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8254.1/2017)

Coerenze: La particella 52, ove è inserito il fabbricato, confina, come desunto dalla mappa catastale in atti, in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord con: Via dei Laghi e ppcc. 54, 237, 55, Rio Salmassa, salvo se altri.

Dati di superficie: Totale: 165 mq.

Al bene afferisce la corte comune con gli altri subalterni della particella 52, bene non censibile, identificata al sub. 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.710,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 856.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 642.000,00

Data della valutazione:

31/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo in data del 7/2/2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del proprietario esecutato che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che il bar al piano terra e i campi di calcetto retrostanti sono in attività e gestiti dall'esecutato stesso, mentre l'alloggio sviluppato al piano primo del compendio edilizio è allo stato grezzo e pertanto non abitabile e abitato.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 16.1.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 13/10/2016 a firma del notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, nn. 213712/55569 di repertorio, iscritta il 14/10/2016 a Udine ai nn. 24995/4087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €650.000,00.

Importo capitale: €325.000,00.

Durata ipoteca: anni 15 mesi 2 giorni 18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 08/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, nn. 2779/2022 di repertorio, trascritto il 29/09/2022 a Udine ai nn. 27135/20196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

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 un 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 di divisione (dal 22/06/2010), con atto stipulato il 22/06/2010 a firma di notaio CEVARO Antonio di Cividale del Friuli ai nn. 48209/17741 di repertorio, registrato il 16/07/2010 a Udine ai nn. 9081 serie 1T, trascritto il 19/07/2010 a Udine ai nn. 19902/13501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Certificato di denunciata successione (dal 11/12/1979 fino al 11/03/2008), registrato il 07/01/2009 a Ufficio del Registro di Udine ai nn. 88/903, trascritto il 19/12/1980 a Udine ai nn. 21935/26751.

Prevenuti per certificato di denunciata successione in morte di Basso Aldo in data 11.12.1979

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Certificato di denunciata successione (dal 11/03/2008 fino al 22/06/2010), registrato il 07/01/2009 a Ufficio del Registro di Udine ai nn. 27/1806/9, trascritto il 15/05/2009 a Udine ai nn. 13700/9591.

Vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 14/10/2016 ai nn. 24994/17655 a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO, atto del 13/10/2016, rep. 213712/55569.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL FABBRICATO ORIGINARIO È STATO REALIZZATO IN DATA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967 DI CUI NON SONO STATE REPERITE AGLI ATTI DELLA PA ELABORATI ARCHITETTONICI E/O PRATICHE EDILIZIE AFFERENTI LA COSTRUZIONE ORIGINARIA. PERTANTO LA VERIFICA DELLE CONFORMITÀ VENGONO ESEGUITE SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE SOTTO ENUNCIATA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia in precario N. **003/57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione copertura rimovibile per impianto sportivo, presentata il 21/07/2003, rilasciata il 08/09/2003.

Con successiva autorizzazione la copertura è diventata definitiva

Denuncia di Inizio attività N. **DIA** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

installazione di un bombolone gpl, presentata il 05/05/2004 con il n. 3873 di protocollo.

Si evidenzia che non è più in essere per l'allacciamento alla rete gas

Autorizzazione edilizia N. **22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un marciapiede, presentata il 28/03/2007 con il n. 2792 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. 7468 di protocollo

Concessione edilizia N. **25/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di una copertura per un impianto sportivo esistente, presentata il 06/04/2007 con il n. 3081 di protocollo, rilasciata il 18/09/2007 con il n. 8215 di protocollo.

Si evidenzia che in data 09.05.2023 prot. 592/2023 è stata attestata l'agibilità per formazione del silenzio assenso.

Comunicazione attività edilizia libera N. **SUAP 40410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria del locale Bar e Ristorante, presentata il 12/09/2016 con il n. 5437 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locale commerciale al piano terra

Segnalazione certificata di inizio attività N. **SUAP 38900**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione dei locali al piano terra - realizzazioni delle sottofondazioni, presentata il 22/09/2016 con il n. 5778 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locale commerciale al piano terra

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **SUAP 47630**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento del locale bar e ristorante, presentata il 11/01/2017.

Si evidenzia che è stata depositata la domanda di agibilità n° 57464 di protocollo in riferimento al sub. 4 (locali al piano terra ora sub. 5) in data 09.05.2023 prot. 592/2023 è stata attestata l'agibilità per formazione del silenzio assenso.

Concessione N. **9/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione e ristrutturazione fabbricato adibito a Bar-Trattoria, presentata il 17/01/1983, rilasciata il 19/04/1983 con il n. 383 di protocollo, agibilità del 03/04/1984 con il n. 5126 di protocollo.

Si evidenzia che l'agibilità è stata rilasciata solo per il locale commerciale al piano terra

Autorizzazione edilizia N. **A0092030**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato misto residenziale commerciale, presentata il 28/03/1992, rilasciata il 28/04/1992 con il n. 417 di protocollo.

La pratica riferisce alla sostituzione dei serramenti esterni

Concessione N. **19/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile locanda-ristorante, presentata il 21/02/1979, rilasciata il 31/03/1979 con il n. 19/79 di protocollo.

Detti lavori edili non sono stati eseguiti

Concessione N. **8/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione n° 3 campi da tennis e sistemazione di una parte di fabbricato (locali ad uso spogliatoi), presentata il 29/01/1983, rilasciata il 19/04/1983 con il n. 382 di protocollo di protocollo, agibilità del 03/04/1984 con il n. 5124 di protocollo

Concessione edilizia N. **C0092051**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso commerciale, presentata il 25/09/1992.

Dette opere edili non sono state eseguite

Autorizzazione edilizia N. **A0096013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di pavimentazione esterna, presentata il 13/04/1996, rilasciata il 09/05/1996 con il n. 476 di protocollo.

I lavori sono stati completati in data 20.11.1998 come da dichiarazione di fine lavori protocollata il 27.07.1999

Autorizzazione edilizia N. **A0095054**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia ad uso commerciale, presentata il 31/10/1995, rilasciata il 25/11/1995 con il n. 1474 di protocollo, agibilità del 16/12/1999 con il n. 1981 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona il bene insiste in zona Hs - strutture ricettive art. 27 NTA e ricadenti in zona soggetta a vincolo di cui al DLgs 22.01.2004 n° 42 s.m.i.perimetro PP. Si evidenzia che gli interventi di nuova edificazione devono essere attuati mediante PAC (Piano Attuativo Comunale)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente un gazebo nella corte e per il quale non risultano regolari autorizzazioni. (normativa di riferimento: L.R. 19/19 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: considerando la zona del PRGC si ritiene economicamente più conveniente provvedere alla sua demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie per la demolizione ed il trasporto alle pubbliche discariche: €2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali del sub. 5 (appartamento) e del sub. 8 (campi da calcetto e spogliatoio) non rappresentano correttamente lo stato di fatto dei luoghi che invece risulta conforme a quanto autorizzato con il Permesso di Costruire n. xxxxx; si evidenzia inoltre che è raffigurato il solo piano terra dei locali accessori non comunicanti di pertinenza dell'appartamento, la planimetria andrà pertanto integrata con la rappresentazione grafica anche del piano primo.

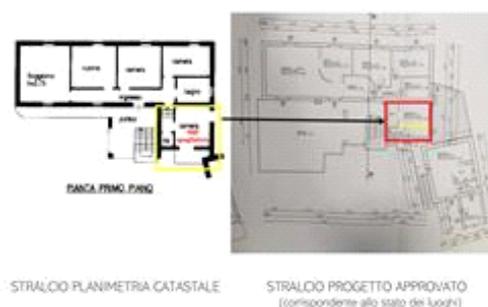
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione della pratica DOCFA per la variazione delle planimetrie dei subb. 5 e 8 e dell'elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica di variazione catastale: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



elaborato grafico diffornità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

Limitatamente all'insediamento compatibile con il PRGC fatte salve le norme di cui al Dlgs n° 42 e s.m.i dd 22.01.2004 art. 142

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORREANO VIA DEI LAGHI 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al grezzo sito a TORREANO VIA DEI LAGHI 37, della superficie commerciale di **125,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione si compone di complessive **tre unità immobiliari**: una a destinazione residenziale (appartamento **sub. 5**), una ludico-sportiva (campi di calcetto coperti e scoperti **sub. 8**) ed una commerciale (bar-trattoria-birreria **sub. 9**), il tutto sito in Comune di Torreano, in Via Dei Laghi, a confine con il Comune di Faedis.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla pubblica via dalla quale ci si immette in un'area scoperta destinata a parcheggio autoveicoli, transito, manovra e corte, comune alle predette unità immobiliari.

L'edificio, il cui prospetto principale si affaccia su Via dei Laghi, ha forma sostanzialmente ad "L" sviluppata su due piani fuori terra: nella porzione fronte strada ospita il bar al piano terra e un alloggio al grezzo al piano primo, mentre nella parte sviluppata verso la corte interna si collocano gli spogliatoi utilizzati dal centro sportivo e alcuni locali accessori di pertinenza dell'abitazione.

Il fabbricato, edificato originariamente negli anni '40 (da come si evince dalle relazioni tecniche allegate alle varie autorizzazioni/concessioni edilizia e successivamente oggetto di intervento di ristrutturazione, evidenzia struttura portante in muratura con solai di interpiano in laterocemento e copertura con travi lignee e manto in coppi laterizi; i perimetrali sono intonacati e tinteggiati con formazione di cappotto per il piano terra, la tipologia ed il materiale dei serramenti esterni è differenziata e sarà specificata nella descrizione particolare delle singole unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano **PRIMO**.

Identificazione catastale:

Foglio 30 particella 52 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 256,81 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI n. 37, piano: T-1, intestato a

*** DATO OSCURATO *** ,

derivante da VARIAZIONE del 15/10/1999 in atti dal 15/10/1999 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE (n. Z01111.1/1999)

Coerenze: La particella 52, ove è inserito il fabbricato, confina, come desunto dalla mappa catastale in atti, in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord con: Via dei Laghi e ppcc. 54, 237, 55, Rio Salmassa, salvo se altri.

Dati di superficie: Totale: 129 mq. Totale escluse aree scoperte: 122 mq. Al bene afferisce la corte comune con gli altri subalterni della particella 52, bene non censibile, identificata al sub. 10.



VISTA FRONTE STRADA (Via dei Laghi)

Vista compendio immobiliare dalla pubblica via



VISTA FRONTE CORTE INTERNA

Vista compendio immobiliare dalla corte interna



Prospetto Est



Prospetto Nord



Prospetto Ovest



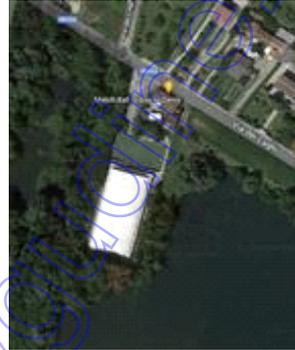
Prospetto Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli a 8 Km., Udine a 15 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Inserimento corografico generale



Inserimento corografico particolare



Sovrapposizione corografia e mappa catastale (da eaglevfg)



Sovrapposizione corografia e mappa catastale (da formaps)



Stradario

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt. (fermata trasporto extraurbano)

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come anticipato, **il subalterno 5** è costituito da un alloggio bicamere sito al piano primo del fabbricato a destinazione mista più sopra descritto; l'accesso al bene avviene attraverso una scala che parte dalla corte comune e giunge in un piccolo portico a protezione dell'ingresso dal quale si raggiunge anche un'ampia terrazza.

Gli interni comprendono un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno. Allo stato attuale l'appartamento è allo stato grezzo, risultano parzialmente completati i tramezzi interni (in cartongesso) ma è privo di pavimenti, rivestimenti a parete e delle finiture, mentre vi sono le principali predisposizioni degli impianti tecnologici. I serramenti esterni sono in legno completi di oscuranti del medesimo materiale.



Arrivo dalla scala esterna sul portico.



Terrazzo



Soggiorno visto dall'ingresso



Soggiorno



Camera



Bagno

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
Alloggio al grezzo	98,00	x	100 %	=	98,00
Terrazza e portico	79,00	x	30 %	=	23,70
Accessori non comunicanti	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	191,00				125,20



Stralcio estratto di mappa

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale alloggio

Stralcio planimetria catastale accessori non comunicanti



Stralcio planimetria catastale alloggio con porzione oggi destinata a spogliatoi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il fabbricato ed anche considerando il precario stato di manutenzione nonchè l'obsolescenza degli impianti è stato adottato il criterio "monoparametrico o sintetico per confronto diretto" che è definito come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di immobili da ristrutturare (Borsino immobiliare FIMAA, Borsino immobiliare FIAP, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in

considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,20 x 400,00 = **50.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.080,00**

BENI IN TORREANO VIA DEI LAGHI 37

CAMPI DA CALCETTO CON SPOGLIATOI

DI CUI AL PUNTO B

Campi da calcetto con spogliatoi a TORREANO VIA DEI LAGHI 37 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre campi da calcetto, uno scoperto e due coperti, con minima area pertinenziale esclusiva circostante e tre locali spogliatoio compresi nel fabbricato già descritto al Punto A.

Il campo scoperto è completamente recintato e completo di illuminazione, il fondo pare in discrete condizioni manutentive; quelli coperti - unica per entrambi - con struttura ad archi metallici reticolari portanti costruite in acciaio zincato e soprastante membrana di copertura in tessuto polisetere spalmato con PVC, il tutto completo di impianto di illuminazione.

Come anticipato nella descrizione generale al Punto A, gli spogliatoi sono stati ricavati nel fabbricato ospitante l'appartamento e l'attività commerciale.

Identificazione catastale:

Foglio **30** particella **52** sub. **8** (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.070,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI n. 37, piano: T-1, intestato a

*** DATO OSCURATO *** ,

derivante da VARIAZIONE del 04/12/2008 Pratica n. UD0512538 in atti dal 04/12/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 53517.1/2008)

Coerenze: La particella 52, ove è inserito il fabbricato, confina, come desunto dalla mappa catastale in atti, in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord con: Via dei Laghi e ppcc. 54, 237, 55, Rio Salmassa, salvo se altri.

Al bene afferisce la corte comune con gli altri subalterni della particella 52, bene non censibile, identificata al sub. 10.



Vista di insieme dei campi da gioco



Vista di insieme dei campi da gioco



Vista di insieme dei campi da gioco



Attinenza scoperta circostante



Attinenza scoperta circostante



Attinenza scoperta circostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli a 8 Km., Udine a 15 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Inserimento corografico generale



Inserimento corografico particolare



Sovrapposizione corografia e mappa catastale (da eaglefyg)



Sovrapposizione corografia e mappa catastale (da formaps)



Stradario

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt. (fermata trasporto extraurbano)

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che il complesso sportivo non risulta affiliato alla Federazione in quanto vengono disputati solamente tornei amatoriali evidenziando che per essere omologato i campi devono sottostare alle norme CONI per l'impiantistica sportiva ai sensi dell'allegato n° 1 della deliberazione n° 149 come approvato nella riunione del 06.05.2008. Non è dato sapere se non tramite uno studio dettagliato se tale impianto soddisfa tale esigenze tecniche.



Particolare campo scoperto



Particolare campo scoperto



Particolare campo scoperto



Particolare campo scoperto



Particolare spogliatoio PT



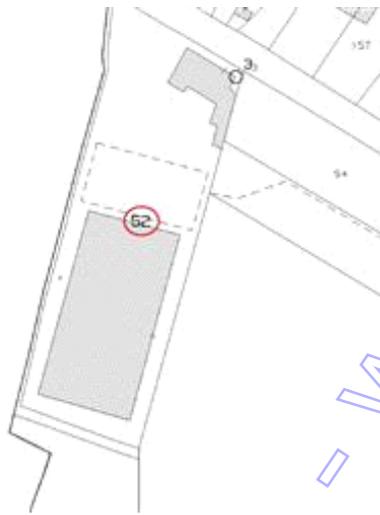
Particolare spogliatoio P1°

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
Campetto scoperto	657,00	x	100 %	=	657,00
Campetti coperti	1.613,00	x	100 %	=	1.613,00
Corte esclusiva	1.190,00	x	5 %	=	59,50
Spogliatoi (compreso quello ricavato nel sub. 5)	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	3.538,00				2.407,50



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico

PIANO TERRA
H=2,67 m.



Stralcio planimetria catastale - spogliatoio Pt

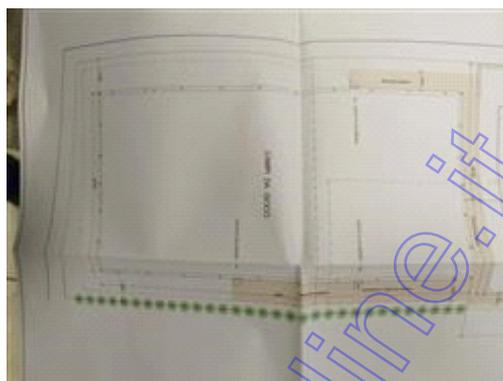
PIANO PRIMO
H=2,96 m.



Stralcio planimetria catastale - spogliatoio Pp



particolare estratto elaborati di progetto



particolare estratto elaborati di progetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

costo di ricostruzione deprezzato o coast approach

il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6). Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda. Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico si fissa la vita probabile in anni 40.

In allegato trovasi il calcolo analitico

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

512.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 512.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 512.000,00

BENI IN TORREANO VIA DEI LAGHI 37

BAR E TRATTORIA

DI CUI AL PUNTO C

Bar e trattoria a TORREANO VIA DEI LAGHI 37, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da un bar-trattoria-birreria posto al piano terra dell'edificio già descritto, nelle sue caratteristiche principali, al Punto A.

L'accesso al locale avviene sia dal fronte strada, sia dalla corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA.

Identificazione catastale:

Foglio **30** particella **52** sub. **9** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 1.632,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI n. 37, piano: T, intestato a:

*** DATO OSCURATO *** ,

derivante da: VARIAZIONE del 30/06/2017 Pratica n. UD0081669 in atti dal 03/07/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8254.1/2017)

Coerenze: La particella 52, ove è inserito il fabbricato, confina, come desunto dalla mappa catastale in atti, in senso orario e partendo dal punto cardinale Nord con: Via dei Laghi e ppcc. 54, 237, 55, Rio Salmassa, salvo se altri.

Dati di superficie: Totale: 165 mq.

Al bene afferisce la corte comune con gli altri subalterni della particella 52, bene non censibile, identificata al sub. 10.



VISTA FRONTE STRADA (Via dei Laghi)

Vista compendio immobiliare dalla pubblica via



VISTA FRONTE CORTE INTERNA

Vista compendio immobiliare dalla corte interna



Prospetto Est



Prospetto Nord



Prospetto Ovest



Prospetto Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli a 8 Km., Udine a 15 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Inserimento corografico generale



Inserimento corografico particolare



Sovrapposizione corografia e mappa catastale (da eaglefvg)



Sovrapposizione corografia e mappa catastale (da formaps)



Stradario

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt. (fermata trasporto extraurbano)

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli interni comprendono due ampie sale bar/ristorante di cui una con ampia vetrata con affaccio sul balcone, cucina, doppio w.c. con anti-w.c., disimpegno, cantina, deposito e centrale termica.

Il locale si presenta in ottime condizioni manutentive ed accogliente, le principali finiture interne sono date da pavimentazioni e rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle, intonaco e tinteggiatura per le pareti, controsoffitti in cartongesso con impiantistica integrata per i soffitti della zona bar-trattoria, fatta eccezione per la parte prospettante il balcone che ha soffitto in travi di legno, serramenti esterni in alluminio color micaceo completi di doppio vetro.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano e la caldaia è unica per tutte le unità immobiliari (alloggio, spogliatoi, attività commerciale).

Si precisa che sono esclusi dalla valutazione e dalla procedura espropriativa forzata i beni mobili.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

eccellente ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno o ferro

eccellente ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in coppi laterizi

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in struttura mista , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni

eccellente ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramiche/gress

eccellente ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramiche/gres

eccellente ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in Cucina e servizi realizzato in piastrelle ceramiche

eccellente ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in Bar realizzato in acciaio

eccellente ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antifurto: volumetrico

ottimo ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia

eccellente ★★★★★★★★★★

gas: con alimentazione a metano

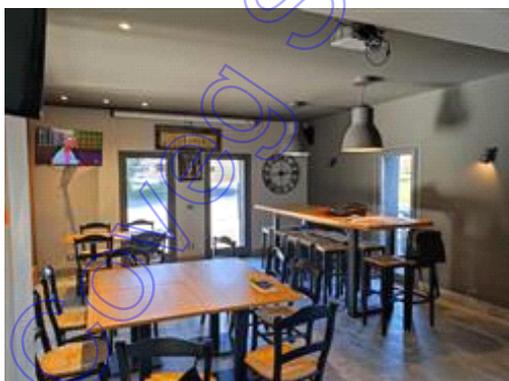
eccellente ★★★★★★★★★★



Bancone bar



Sala bar-trattoria-birreria con affaccio sul balcone



Sala bar-trattoria-birreria



Cucina



Cantina



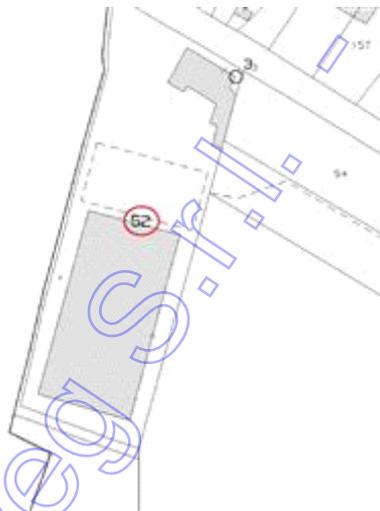
Centrale Termica

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
Vani principali (Sala bar/ristorante e cucina)	148,00	x	100 %	=	148,00
Vani accessori (disimpegno, cantina, c.t., deposito, servizi)	60,00	x	50 %	=	30,00
Totale:	208,00				178,00



Stralcio mappa catastale



Stralcio elaborato planimetrico

PIANO TERRA
H=2,73 m.



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.) e/o di altri borsini, 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:	298.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 298.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 298.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare sia stata la più corretta 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 aprile 2022 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 Torreano, 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 (immobiliare.it, expedia.it, ecc)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,20	0,00	50.080,00	50.080,00
B	Campi da calciotto con spogliatoi	2.407,50	0,00	512.000,00	512.000,00
C	Bar e trattoria	178,00	0,00	298.000,00	298.000,00
				860.080,00 €	860.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lo scrivente esperto stimatore ritiene la formazione di un lotto unico in considerazione che all'appartamento di cui al sub. 5 si accede solo dall'interno del locale commerciale e che gli spogliatoi della zona sportiva sono parte integrante del complesso immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 856.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 214.020,00**

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:

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:	€ 60,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 642.000,00

data 31/05/2023

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo SALA

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