



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Olivo

CF:LVOMHL70E20L483K

con studio in UDINE (UD) VIALE LEONARDO DA VINCI 129

telefono: 0432541759

fax: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a GONARS Via Felettis snc, frazione Fauglis, della superficie commerciale di **900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda fabbricati artigianali/industriali inseriti in un lotto recintato e posto a margine del nucleo abitato di Fauglis di Gonars (UD), posto di fronte al campo sportivo del paese.

L'accesso al lotto avviene dalla strada pubblica via Felettis attraverso un accesso carraio e quindi si accede ai fabbricati dell'attività artigianale composti dal corpo uffici, officina, magazzini e tettoie per ricovero mezzi, attrezzature e materiali vari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ml 2,78, ml 5,35, ml 3,55, tettoie ml 4,70, ml 6,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 602 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.686,00 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro, 17, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.795, 796, 797, 634, 632, 631, strada pubblica; salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	900,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.000,00
Data della valutazione:	12/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/02/2022, con scadenza il 01/03/2028, registrato il 21/02/2022 a Cervignano del Friuli (UD) ai nn. 251 serie 3 T atti privati (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1°-2° anno € 12.000; 3° € 14.400..

Inoltre, si rileva dall'allegato contratto di locazione che al 3° anno l'importo annuale sarà di € 14.400;

4° anno € 18.000 e dal 5° anno in poi il canone sarà di € 21.600.

--- VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE ---

Il citato contratto di locazione che stabilisce il 1^a e 2^a anno € 12.000,00 oltre Iva, il 3^a anno € 14.400,00 oltre Iva, il 4^a anno € 18.000,00 oltre Iva e dal 5^a € 21.600,00 oltre Iva. Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in Gonars al 1^a semestre 2023 in quella zona di riferimento stabiliscono i seguenti valori di locazione (€/mq x mese):

- capannoni tipici, stato conservativo normale, €/mq x mese 1,10 / 1,6; trattandosi di ufficio con depositi e tettoie utilizzati attualmente da una impresa artigiana edile, in stato conservativo normale, si può ragionevolmente attribuire l'importo medio di 1,35 €/mq x mese; la superficie commerciale è di mq 900,00.

Pertanto, il canone di locazione per i fabbricati artigianali è: € 1,35 al mq/mese x mq 900 = €/mese 1.215 x 12 mesi = €/anno 14.580,00; quello d'affitto del 3^a anno (2024/2025) è di € 14.400,00 per cui risulta congruo a quello di mercato.

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.*

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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 18/03/2015 a firma di notaio Tripodi Maria Rosaria ai nn. 520/393 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Udine ai nn. 5321/738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 500.000.

Importo capitale: € 250.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 796, F.4 n.373

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 403 di repertorio, iscritta il 16/06/2020 a Udine ai nn. 11831/1758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 327.543,75.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 796, 797 F.4 n.373

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1125 di repertorio, trascritta il 02/05/2023 a Udine ai nn. 10451/8076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 797, F.4 n.373

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 è presente condominio.

Sono state rinvenute alcune cause/vertenze a carico del debitore, in allegato alla perizia il risultato della ricerca effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le

limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonchè - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di costituzione società (dal 31/01/1967), con atto stipulato il 31/01/1967 a firma di notaio P. Udina ai nn. 18297/6383 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602 are 46.90.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/1967), con atto stipulato il 15/07/1961 a firma di notaio P.Udina ai nn. 12811/6872 di repertorio, trascritto il 09/08/1961 a Udine ai nn. 15546/14044.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602 (già mapp.97/c di are 1.96.00)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'attività artigianale in zona "B2" è ammessa purché rispetti in generale quanto normato dall'art.16 delle NDA; per eventuale subentro si evidenzia quanto previsto dal comma 4 relativamente appunto al subentro "Il subentro anche senza opere di nuove attività produttive non previste al comma 1 (vedasi elenco) in edifici industriali o artigianali esistenti è ammesso solo per attività non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe come previste dalle leggi sanitarie, previo parere dell'ASUFC e previa comunicazione di inizio attività".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 49/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire un fabbricato urbano uso garage, uffici, ecc., rilasciata il 09/11/1961 con il n. 49 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.97 (attuale mapp.602)

Nulla osta per opere edilizie **N. 1/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire un capannone per ricovero attrezzi e macchine, rilasciata il 10/01/1969 con il n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Gonars Fg.10 mapp.602.

Concessione edilizia N. **C2000/28**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso ricovero attrezzi e materiali attività edile , rilasciata il 14/11/2000 con il n. C200028 di protocollo, agibilità del 27/12/2005 con il n. 2004/00043 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602

DIA N. **10763**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche ai locali uso ufficio, presentata il 30/09/2004 con il n. 576/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602

Autorizzazione edilizia N. **A2004043**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione porzione tettoia uso deposito attrezzi attività produttiva, rilasciata il 03/11/2004 con il n. A2004043 di protocollo, agibilità del 27/12/2005 con il n. 2004/00043 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602

Autorizzazione CAFC allo scarico di acque reflue industriali in rete fognaria N. **PRA-16909-W4F8TQ**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/07/2012 con il n. 19413/12 di protocollo, rilasciata il 07/01/2013 con il n. PRA-16909-W4F8TQ di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.602.

Validità 4 anni dal rilascio, non è dato sapere se è stato richiesto il rinnovo. Sarà cura dell'aggiudicatario interessarsi presso il CAFC SpA di Udine per la volturazione e rinnovo/nuova richiesta della presente autorizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante n. 7 redatta in conformità al P.U.R.G. del Friuli Venezia Giulia, approvata con delibera consiliare n. 28 del 11/08/2017, l'immobile ricade in zona Zona B2 residenziale di completamento – insediamento artigianale singolo esistente n. 52. Norme tecniche di attuazione ed indici: Linea delle Risorgive: al di sopra della linea Falda freatica 3 mt.: al di sotto della linea di soggiacenza Area potenzialmente allagabile: all'interno dell'area PGRA direttiva alluvioni: pericolosità idraulica: P1 per i mapp. 602,795,796,797 Rischio idraulico: parte R1 e parte R2 mapp. 795, R2 per i mapp. 602,796,797. Il titolo è riferito solamente al beni in esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata rintracciata presso il Comune di Gonars alcun titolo edilizio relativo alla porzione posta nell'angolo a Nord-Est del fabbricato in aderenza a quello originario, destinato a magazzino di ca. 100 mq e suddiviso in due parti. (normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presumibilmente realizzato tra il 1961 e il 1968, epoche di costruzione e ampliamento del fabbricato, potrà regolarizzare tramite la presentazione di un Permesso a Costruire in sanatoria. Andrà incaricato anche uno strutturista per l'idoneità statica, nel caso che non dovesse superare tale verifica il fabbricato andrà rinforzato secondo le indicazioni dello strutturista.

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

Costi di regolarizzazione:

- LR n.19/2009 art.45 c. 2 lett.b (per oblazione € 1.000,00 + 20% + sanzion € 1.000,00). diritti

segreteria € 50,00, competenze professionali per la sanatoria edilizio-urbanistica e strutturale;
l'importo è al netto di Iva e cassa di previdenza.: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.602



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella lunga tettoia macchine ed attrezzi, in corrispondenza del fronte Nord-Ovest, è stato riportato nella planimetria catastale un muro non esistente che unisce la struttura originaria con il primo pilastro della tettoia. In base alle normative catastali non è necessario aggiornare la planimetria catastale. (normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.602

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.602

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.602

BENI IN GONARS VIA FELETTIS SNC, FRAZIONE FAUGLIS

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a GONARS Via Felettis snc, frazione Fauglis, della superficie commerciale di **900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda fabbricati artigianali/industriali inseriti in un lotto recintato e posto a margine del nucleo abitato di Fauglis di Gonars (UD), posto di fronte al campo sportivo del paese.

L'accesso al lotto avviene dalla strada pubblica via Felettis attraverso un accesso carrajo e quindi si accede ai fabbricati dell'attività artigianale composti dal corpo uffici, officina, magazzini e tettoie per ricovero mezzi, attrezzature e materiali vari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di ml 2,78, ml 5,35, ml 3,55, tettoie ml 4,70, ml 6,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 602 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.686,00 Euro, indirizzo catastale: Via N. Sauro, 17, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.795, 796, 797, 634, 632, 631, strada pubblica; salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2000.



corpo ufficio e officina



corpo magazzino



tettoia mezzi e attrezzi



tettoia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gonars e Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Palmanova.



corografia dei luoghi - fonte Formaps



vista dal fronte strada

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autostrada distante km 6 al casello di Porpetto
- ferrovia distante 5 km stazione di Palmanova



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo ufficio e officina edificato nel 1961 e rivisto internamente nel 2004 si compone al PT da ufficio con bagno, archivio, vano tecnico e disimpegno e bagno a servizio dell'officina. Attraverso una scala metallica si accede al P1 dove è presente un'area aperta ed adibita a soffitta/deposito. Verso Est, in aderenza al corpo uffici si trova l'officina per la manutenzione delle macchine e mezzi, nell'angolo sempre ad Est è presente il magazzino composto da due aree separate. Sul fronte Est del lotto, a confine con altrui proprietà, è presente una lunga tettoia (1969) aperta solo verso il piazzale di manovra ed adibita a deposito mezzi e attrezzature. Infine, in prossimità del confine a Sud-Ovest, si trova il più recente manufatto (2000), trattasi di una tettoia aperta su tutti i lati e destinata come deposito macchine, materiale e attrezzature. La restante area scoperta è caratterizzata dal piazzale di manovra prevalentemente inghiaiato, invece verso Nord, nel retro degli edifici originari è presente una striscia di terreno lasciata al naturale. La proprietà risulta recintata lungo il suo perimetro con muretto in calcestruzzo e ringhiera metallica, presenta un cancello scorrevole su via Felettis e altri due cancelli a doppia anta, il primo posto a Nord del precedente sempre lungo la via pubblica, il secondo che prospetta verso una stradella privata a Sud posta presumibilmente a cavallo tra i

mapp.631, 632 di altra proprietà. Non risulta recintato il fronte a Nord del lotto e posto a confine con il terreno mapp.795 che rappresenta il Lotto n.2.

Degli Impianti:

termico: autonomo solo nell'ufficio con alimentazione in pompa di calore e stufa a pellet i diffusori sono in split a parete conformità: non rilevabile

gas: assente

telefonico: sottotraccia

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile. boiler elettrico per riscaldare l'acqua sanitaria nel bagno

fognatura: linea industriale/artigianale la reti di smaltimento è realizzata in acque chiare/scure con recapito in rete pubblica conformità: non rilevabile. autorizzazione CAFC PRA-16909-W4F8TQ allo scarico di acque reflue industriali in rete fognaria, da rinnovare.

elettrico: sopratraccia in canalette, la tensione è di 220V e predisposto 380V conformità: non rilevabile. l'impianto risulta funzionante non è dato sapere se è a norma, presente il salvavita.

antifurto: volumetrico; il combinatore telefonico è collegato al telefono degli affittuari conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

solai: latero cemento solai di piano e di copertura

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre doppia anta con avvolgibili realizzati in alluminio con vetro-camera e alcuni originari in legno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica zona uffici e cemento liscio i restanti corpi

pareti esterne: costruite in del tipo tradizionale in laterizio con rivestimento interno in cartongesso negli uffici con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in cartongesso tinteggiato zona uffici

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato e alluminio

manto di copertura: realizzato in guaina corpo uffici, officina e magazzini; tettoia metallica con monopanel con coibentazione in pacchetto isolante copertura corpo uffici





servizio igienico uffici



ufficio



disimpegno e scala soppalco



officina manutenzioni



archivio



w.c. officina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corpo uffici e officina	330,00	x	100 %	=	330,00
corpo magazzini	110,00	x	50 %	=	55,00
tettoia macchine e attrezzi	490,00	x	35 %	=	171,50
tettoia	260,00	x	35 %	=	91,00

soppalco P1	65,00	x	50 %	=	32,50
piazzale manovra e area scoperta	2.200,00	x	10 %	=	220,00
Totale:	3.455,00				900,00



mappe catastale vigente



planimetria catastale del PT

Pianta Piano Primo - Hm = 2.00



planimetria catastale del P1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - Anno 2023 - Semestre 1 (27/02/2024)

Domanda: Periferica/ZONA PERIFERICA - FR. FAUGLIS, ONTIGNANO Capannoni tipici, stato normale valore min. €/mq 280 max €/mq 390

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 390,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo dei costi determina il limite massimo che il mercato pagherebbe normalmente per un dato immobile nuovo. Sono applicate alcune detrazioni legate a varie forme di deprezzamento maturato (deprezzamento fisico, obsolescenza funzionale e/o tecnica, obsolescenza economica o esterna), al fine di stimare il prezzo che si avvicini il più possibile al valore di mercato.

In relazione a quanto sopra esposto si precisa che :

a) il deprezzamento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza e alla carenza di manutenzioni e ad eventi avversi eccezionali (Definizione Punto N.3.2.3 del codice ABI);

b) l'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori (Definizione Punto N.3.2.4 del codice ABI);

c) l'obsolescenza economica-esterna di un immobile è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda. (Definizione Punto N.3.2.5 del codice ABI).

Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico di cui sopra si fissa la vita probabile dell'immobile in anni 70; il periodo di ammortamento preso in considerazione per il capannone viene fissato in anni 12.

Il deprezzamento fisico (Dfi), viene determinato con la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili).

$$D1 = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$$

Dove :

A = percentuale di vita dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 70 (t2);

t1 = anni di vita immobile, media anni 58

$$A = 100 \times t1 : t2$$

Il deperimento (Dfu) imputabile alla obsolescenza funzionale.

Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna (DE), determinato in base ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche influiscono sull'offerta e sulla domanda .

Il costo di costruzione adottato: tenuto conto delle tecniche costruttive adottate, delle finiture e degli impianti tecnologici fissi

esistenti, si ritiene di assumere quale costo di costruzione per fabbricati a nuovo con le medesime caratteristiche i seguenti valori :

per uffici/ufficio € 550,00 al mq; per tettoia chiusa su tre lati € 400,00 al mq; per tettoia aperta € 300,00 al mq; per recinzioni € 80,00 al ml; per sistemazione aree scoperte € 15,00 al mq.

Il valore di terreni edificabili in tale zona si fissa in € 25 al mq.

Il calcolo estimativo viene allegato e fa parte integrante della presente relazione estimativa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **250.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 250.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 250.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo dei costi (cost approach):

“Il metodo dei costi si basa sulla stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale o tecnica, obsolescenza economica o esterna”. (I.V.S. e C.V.I. Tecnoborsa).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gonars (UD), osservatori del mercato immobiliare FIAP, FIMAA, OMI, ed inoltre: Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate

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	capannone artigianale	900,00	0,00	250.000,00	250.000,00
				250.000,00 €	250.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

In merito alla riduzione per stato di occupazione per la presenza di contratto di locazione riconosciuto congruo con il valore del mercato, si prendono come riferimento i coefficienti de "il Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore" che suggeriscono per "immobili ad uso diverso dall'abitazione", 0,78 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione, poichè il contratto è del 2022 si ha un coefficiente di 0,80 pari al 20% di riduzione.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 50.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.000,00**

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: **€. 48.750,00**

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: **€. 250,00**

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

€. 146.000,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a GONARS Via Nazario Sauro, frazione Fauglis, della superficie commerciale di **10.938,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno edificabile, costituito da un lotto che comprende i mappali n.795, 796 e 797, è collocato nella frazione di Fauglis di Gonars e l'accesso avviene da Sud attraverso un cancello che immette su strada interna con sbocco su Via N.Sauro e corrispondente al mapp.769 sempre del F.10 di Gonars.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 796 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 155, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.795, 804, 769, 797, 602; salvo se altri.
- foglio 10 particella 797 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 48 mq, indirizzo catastale: Via N. Sauro, sn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.796, 769, 634, 602, 795; salvo se altri.
- foglio 10 particella 795 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 10735, reddito agrario 52,67 €, reddito dominicale 91,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.875, 600, 929, 796, 602, strada pubblica; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: canaletta irrigua, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente ,arboree: assente ,di selvicoltura: assenteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.938,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.000,00
Data della valutazione:	12/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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 18/03/2015 a firma di notaio Tripodi Maria Rosaria ai nn. 520/393 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Udine ai nn. 5321/738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 500.000.

Importo capitale: € 250.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 796, F.4 n.373

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 403 di repertorio, iscritta il 16/06/2020 a Udine ai nn. 11831/1758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 327.543,75.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 796, 797 F.4 n.373

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1125 di repertorio, trascritta il 02/05/2023 a Udine ai nn. 10451/8076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 797, F.4 n.373

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1606 di repertorio, trascritta il 30/05/2023 a Udine ai nn. 13272/10374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.796

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:

CONVENZIONE URBANISTICA: il P.R.P.C. denominato "Elianna" è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Gonars n.19 del 26.04.2004 ed è stata regolarmente sottoscritta la convenzione (che si allega) in data 05.07.2005, rep. n.1373 notaio A. Spanò, Segretario Comunale di Gonars trascritto ai P.P.R.R.II. di Udine il 26.07.2005 RG.24058 RP.16356; alla stessa non è stato dato seguito in quanto la richiesta di concessione edilizia per realizzare le opere di urbanizzazione (n.C2005023), acquisita al protocollo comunale n.8258 in data 26.07.2005, era stata sospesa con nota prot.n.12346 del 04.12.2009 per mancanza di documentazione; tale documentazione non è mai pervenuta. Le previsioni del PRPC pertanto restano valide ancorché scaduti i termini temporali del Piano, pertanto si ritiene che chi si aggiudica il bene debba dare seguito alla convenzione realizzando le opere; in tal senso si ritiene fortemente sconsigliabile il frazionamento dell'area in quanto risulta vincolata dalla convenzione stessa. Ad aggiudicazione avvenuta, l'aggiudicatario potrà valutare anche l'ipotesi di ripresentare un nuovo PRPC.

§

§ § § §

Sono state rinvenute alcune cause/vertenze a carico del debitore, in allegato alla perizia il risultato della ricerca effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visite o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi

previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/05/1983 a firma di notaio A. Menazzi ai nn. 19468/73008 di repertorio, trascritto il 29/06/1983 a Udine ai nn. 13461/11022.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione: F.10 n.795, 796

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di costituzione società (dal 31/01/1967), con atto stipulato il 31/01/1967 a firma di notaio P. Udina ai nn. 18297/6383 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.797 (già mapp.602 e prima n.97/c di are 1.96.00)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/1967), con atto stipulato il 15/07/1961 a firma di notaio P.Udina ai nn. 12811/6872 di repertorio, trascritto il 09/08/1961 a Udine ai nn. 15546/14044.

Il titolo è riferito solamente a Gonars F.10 mapp.797 (già mapp.602 e prima n.97/c di are 1.96.00)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante n. 7 redatta in conformità al P.U.R.G. del Friuli Venezia Giulia, approvata con delibera consiliare n. 28 del 11/08/2017. P.R.P.C. denominato "Elianna" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 26.04.2004., l'immobile ricade in zona mapp.795: Zona C residenziale di espansione n.6 (prescrizioni per attività

produttive), perimetrata da piano attuativo previgente; mapp.796, 797 in Viabilità.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Linea delle Risorgive: al di sopra della linea Falda freatica 3 mt.: al di sotto della linea di soggiacenza Area potenzialmente allagabile: all'interno dell'area PGRA direttiva alluvioni: pericolosità idraulica: P1 per i mapp. 602,795,796,797 Rischio idraulico: parte R1 e parte R2 mapp. 795, R2 per i mapp. 602,796,797.. Il titolo è riferito solamente ai beni in esecuzione: F.10 mapp.795, 796, 797.. I mappali 796 e 797, in base al vigente PRGC variante 7, pubblicata sul BUR n. 44 del 02.11.2017, hanno destinazione urbanistica "Viabilità": risulta una proprietà privata ma di utilizzo pubblico come nel caso di specie quando viene utilizzata da un numero indefinito di utenti. Il mapp.769, non oggetto di pignoramento, è una strada privata che rappresenta una prosecuzione di via N. Sauro al servizio degli utenti e che serve anche i citati terreni oggetto di esecuzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.795,796,797.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rimanda a quanto già riferito al precedente capitolo 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** (normativa di riferimento: PRGC Comune di Gonars - PRPC ELIANNA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dare seguito alla convenzione realizzando le opere; in tal senso si ritiene fortemente sconsigliabile il frazionamento dell'area che risulta vincolata dalla convenzione stessa. Ad aggiudicazione avvenuta si potrebbe valutare anche l'ipotesi di ripresentare un nuovo PRPC

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

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.795,796,797

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.10 mapp.795,796,797.

BENI IN GONARS VIA NAZARIO SAURO, FRAZIONE FAUGLIS

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a GONARS Via Nazario Sauro, frazione Fauglis, della superficie commerciale

di **10.938,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno edificabile, costituito da un lotto che comprende i mappali n.795, 796 e 797, è collocato nella frazione di Fauglis di Gonars e l'accesso avviene da Sud attraverso un cancello che immette su strada interna con sbocco su Via N.Sauro e corrispondente al mapp.769 sempre del F.10 di Gonars.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 796 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 155, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.795, 804, 769, 797, 602; salvo se altri.
- foglio 10 particella 797 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 48 mq, indirizzo catastale: Via N. Sauro, sn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.796, 769, 634, 602, 795; salvo se altri.
- foglio 10 particella 795 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor cl.2, superficie 10735, reddito agrario 52,67 €, reddito dominicale 91,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.875, 600, 929, 796, 602, strada pubblica; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: canaletta irrigua, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente ,arboree: assente ,di selvicoltura: assenteIl terreno



vista del cancello con accesso da Via N.Sauro



vista lato Est



vista porzione Sud (canaletta)



vista lato Nord (canaletta)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gonars e Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Palmanova.



corografia dei luoghi - fonte ForMaps



vista del lotto

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autostrada distante Km 6 al casello di Porpetto
- ferrovia distante Km 5 stazione di Palmanova



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto si presenta pianeggiante, dalla forma trapezoidale lasciato a prato con all'interno depositato vario materiale edilizio della ditta proprietaria. In parte recintato con rete metallica e paletti verso Sud, sul fronte strada Ovest e a Nord, invece lungo i lati Nord ed Est è presente una canaletta irrigua del Consorzio di Bonifica Pianura Friulana. Si precisa che l'accesso verso Ovest su Via Felettis, seppure attualmente permette di accedere sul mapp.795, di fatto ricade sul mapp.602 e pertanto è di pertinenza di tale immobile compreso nel LOTTO 1. Infine, durante il sopralluogo si è potuto visionare che nessuna opera della citata lottizzazione "Elianna" ha avuto inizio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp.796,797 (superficie riportata in banca dati catastale)	203,00	x	100 %	=	203,00
mapp.795 (superficie rilevata come riportato in convenzione urbanistica)	10.735,38	x	100 %	=	10.735,38
Totale:	10.938,38				10.938,38



stralcio della vigente mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ricavo realizzabile

Dal PRPC si deducono i seguenti dati:

- indice di edificabilità territoriale (IT) mc/mq 1,00;
- altezza dei locali ml.(2,50+0,30) = ml. 2,80.

Si è a conoscenza attraverso i dati statistici del Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. Agenzia delle Entrate che il prodotto edilizio finito è venduto nella zona oggetto di stima da un min. di €/mq 650,00 ad un max di €/mq 940,00 per cui, visto il modesto mercato immobiliare nella zona, si considera valido un valore che si attesta mediamente a €/mq 700,00 riferito alla superficie lorda vendibile (Slv).

Si prosegue con il calcolo:

La superficie lorda di potenzialità urbanistica (Slp) è data da:

$$\text{mq } 10.735,00 \times \text{mc/mq } 1,00 = \text{mc } 10.735,00$$

$$\text{mc } 10.735,00 / \text{ml } 2,80 \text{ (h)} = \text{mq } 3.834,00 \text{ (Slp)}$$

Quindi la Slv si ricava con la Slp urbanistica incrementata del 10% per solai, balconi, terrazzi, ecc.

$$\text{Slv} = 3.834,00 \times 1,10 = \text{mq. } 4.217,00$$

Ricavo lordo

$$\text{mq } 4.217,00 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 2.951.900,00$$

Dal Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, si ricava che l'incidenza dell'area sul prodotto edilizio finito, in corrispondenza del prezzo unitario di €/mq 700,00 è stato calcolato pari al **19%**.

Quindi il valore dell'area pronta per l'edificazione risulta:

€ 2.951.900,00 x 0,09 = € 265.671,00

Supposto che il mercato non sia in grado di assorbire immediatamente il prodotto edilizio per cui si debba attendere almeno tre anni per procedere all'edificazione, si deve anticipare il risultato per tale periodo al saggio, almeno, del 6% per tenere conto dei rischi di mercato, di mutamento di indirizzo urbanistico e dell'aumento dei materiali edili.

Quindi si avrà:

€ 265.671,00 x 1,06 alla -3 = € 223.062,00 che si arrotondano ad € 223.000,00 pari a ca. €/mq 20,00.

Si precisa che i mapp.796, 797 sono come definizione programmatica in viabilità pubblica e pertanto sono ricompresi nel presente conteggio estimativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **223.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 223.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 223.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di trasformazione: è ormai opinione comunemente consolidata che un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà sulla stessa costruire sia come consistenza sia anche come destinazione d'uso prevista del prodotto edilizio edificabile. Quanto detto coincide con l'applicazione del concetto del Valore di Trasformazione secondo il quale il valore di un bene è pari al valore dello stesso trasformato con deduzione dei costi e oneri necessari per l'operazione. *** DATO OSCURATO ***

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gonars (UD), agenzie: siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare FIAIP, FIMAA

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	terreno residenziale	10.938,38	0,00	223.000,00	223.000,00
				223.000,00 €	223.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero; inoltre, risulta vincolata dalla convenzione stessa e pertanto è fortemente sconsigliabile il frazionamento delle aree, mantenendo un unico lotto composto dai mapp.795, 796, 797.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.000,00**

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: **€. 55.750,00**

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: **€. 250,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a GONARS via I Maggio, frazione area artigianale/industriale STRADALTA, della superficie commerciale di **2.818,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta del classico lotto industriale/artigianale posto all'interno di una zona dedicata creata con lottizzazione pubblica (P.I.P. STRADALTA 2 - lotto n.5), collocata ad Est dell'abitato di Gonars, il terreno ha accesso e regresso solo da Ovest, ovvero dalla strada pubblica Via I Maggio attraverso un transito di proprietà pubblica (mapp.370).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.1, superficie 2818, reddito agrario 14,55 €, reddito dominicale 29,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.390, 375, 372, 371, 370, 385; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaia e erba, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente ,arboree: assente ,di selvicoltura: assenteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.818,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Data della valutazione:	12/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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 18/03/2015 a firma di notaio Tripodi Maria Rosaria ai nn. 520/393 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Udine ai nn. 5321/738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 500.000.

Importo capitale: € 250.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 796, F.4 n.373

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 403 di repertorio, iscritta il 16/06/2020 a Udine ai nn. 11831/1758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 327.543,75.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 796, 797 F.4 n.373

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2023 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1125 di repertorio, trascritta il 02/05/2023 a Udine ai nn. 10451/8076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione: Gonars F.10 n.602, F.10 n.795, 797, F.4 n.373

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:

CONVENZIONE URBANISTICA: il terreno rientra come lotto n.5 nel P.I.P. denominato "Stradalta 2", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Gonars n.14/2007 ed è stata regolarmente sottoscritta la convenzione (che si allega) in data 01.04.2009, rep.n.1508 notaio A. Spanò, Segretario Comunale di Gonars trascritto ai P.P.R.R.II. di Udine il 17.04.2009 RG.10730 RP.7403. La prescizioni del PIP pertanto restano valide, pertanto si ritiene che chi si aggiudica il bene debba leggere con attenzione tale convenzione.

§ § § §

§

Sono state rinvenute alcune cause/vertenze a carico del debitore, in allegato alla perizia il risultato della ricerca effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- i precedenti proprietari del mapp.183 del F.4 (porzione dell'attuale mapp.373) erano *** DATO OSCURATO *** coniugi in comunione legale, il cui bene era pervenuto loro ante ventennio;

- il precedente proprietario del mapp.235 del F.4 (porzione dell'attuale mapp.373) era *** DATO OSCURATO *** , il cui bene gli era pervenuto ante ventennio.

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2009), con atto stipulato il 01/04/2009 a firma di segretario comunale A. Spanò ai nn. 1508 di repertorio, trascritto il 17/04/2009 a Udine ai nn. 10730/7403.

Il titolo è riferito solamente a bene in esecuzione: F.4 mapp.373

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2009), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di Segretario comunale A.Spanò ai nn. 1430 di repertorio, trascritto il 05/03/2007 a Udine ai nn. 7730/4725.

Il titolo è riferito solamente a bene in esecuzione: F.4 mapp.373 (ex F.4 n.183)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2009), con atto stipulato il 24/01/2007 a firma di Segretario comunale A.Spanò ai nn. 1425 di repertorio, trascritto il 19/02/2007 a Udine ai nn. 6021/3734.

Il titolo è riferito solamente a bene in esecuzione: F.4 mapp.373 (ex F.4 n.235)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante n. 7 redatta in conformità al P.U.R.G. del Friuli Venezia Giulia, approvata con delibera consiliare n. 28 del 11/08/2017. P.I.P. denominato "Stradalta 2" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14/2007., l'immobile ricade in zona mapp.373: Zona D2 industriale e artigianale di interesse comunale, perimetrata da piano attuativo previgente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Linea delle Risorgive: al di sopra della linea Falda freatica 3 mt.: al di sotto della linea di soggiacenza Area potenzialmente allagabile: all'interno dell'area PGRA direttiva alluvioni: al di fuori delle aree classificate. Il titolo è riferito solamente al beni in esecuzione: F.4 mapp.373. Il transito per accedere al lotto oggetto di stima avviene sul mappale 370 (proprietà comunale e non oggetto di pignoramento). In base a quanto indicato nella tavola 2.2.1 di zonizzazione della 2^ Variante al PIP "Stradalta 2" risulta essere un fondo con funzione di accesso sia per il lotto n. 5 (mapp.373) che per il lotto n. 6 destinato a servizi collettivi; l'indicazione di Piano (freccia di ingresso) è sufficientemente indicativa della destinazione del mapp.370 in quanto, al contrario, il lotto oggetto di stima risulterebbe intercluso, cosa non possibile in un PIP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.4 mapp.373

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC Comune di Gonars - PIP STRADALTA 2)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.4 mapp.373

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Gonars F.4 mapp.373.

BENI IN GONARS VIA I MAGGIO, FRAZIONE AREA ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
STRADALTA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a GONARS via I Maggio, frazione area artigianale/industriale STRADALTA, della superficie commerciale di **2.818,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta del classico lotto industriale/artigianale posto all'interno di una zona dedicata creata con lottizzazione pubblica (P.I.P. STRADALTA 2 - lotto n.5), collocata ad Est dell'abitato di Gonars, il terreno ha accesso e regresso solo da Ovest, ovvero dalla strada pubblica Via I Maggio attraverso un transito di proprietà pubblica (mapp.370).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.1, superficie 2818, reddito agrario 14,55 €, reddito dominicale 29,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.390, 375, 372, 371, 370, 385; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaia e erba, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente ,arboree: assente ,di selvicoltura: assenteIl terreno



ingresso dalla pubblica via - transito



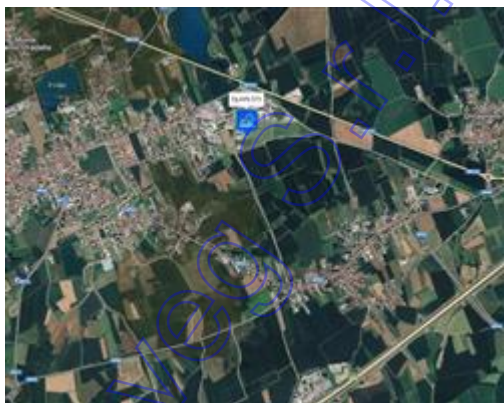
accesso al lotto



vista del lotto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gonars e Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: città di Palmanova.



corografia dei luoghi - fonte ForMaps



vista del lotto

SERVIZI
 municipio
 negozi al dettaglio
 farmacie



supermercato
scuola elementare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante km 5 casello di Porpetto
ferrovia distante Km 5 stazione di Palmanova

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

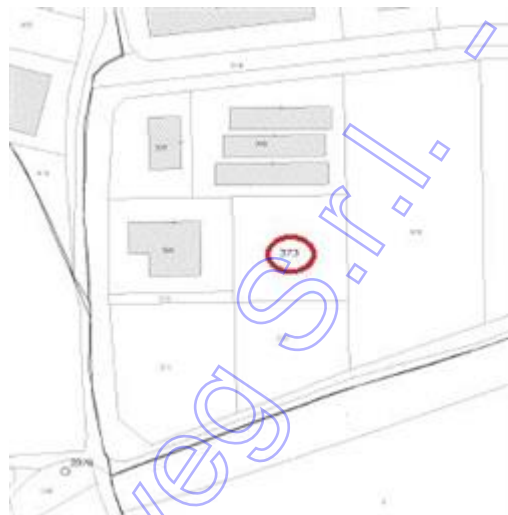
Il lotto si presenta pianeggiante, dalla forma rettangolare e libero da fabbricati o manufatti salvo alcuni cumuli di terra e/o detriti lasciati dalla proprietà, risulta totalmente recintato con rete metallica e paletti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotto n°5 mapp.373	2.818,00	x	100 %	=	2.818,00
Totale:	2.818,00				2.818,00



stralcio della vigente mappa catastale



stralcio della planimetria del P.I.P. STRADALTA 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ricavo realizzabile

Dal PIP si deducono i seguenti dati:

- rapporto di copertura max 50%;
- altezza max ml.10,00.

Si è a conoscenza attraverso i dati statistici dei costi di costruzione di un capannone industriale, il prodotto edilizio finito (capannone di ca.800/1000 mq con uffici) viene realizzato con un valore a nuovo che si attesta mediamente ad €/mq 850,00. Si prosegue con il calcolo:

La superficie lorda di potenzialità urbanistica (Slp) è data da: mq 2.818,00 x 50% = mq 1.409,00 su cui si può realizzare un capannone di ca.800/1.000 mq dell'altezza di ca.6/8 ml, con o senza predisposizione di carroponte.

Ricavo lordo

alienazione capannone mq 800,00 x €/mq 850,00 = € 680.000,00 (R), ricavi da vendita a cui si andranno a dedurre i seguenti costi:

- a) costo di costruzione da CRESME (Cc) mq.800 x €/mq 587,50 € 470.000,00
- b) imprevisti e sistemazioni esterne (Se) 2% di Cc € 9.400,00
- c) oneri professionali (Op) 6% di Cc € 28.200,00
- d) spese generali (Sg) 5% su (Cc+Se+Op) € 25.380,00
- e) oneri finanz.(Of) $(Cc+Se+Op+Sg+Ou) \times [(1+0,0648)^1 - 1]$ € 35.683,01

Totale parziale € 568.663,01

f) costi di vendita e intermediazione (Im) 2% sul totale parziale € 11.373,26

g) oneri urbanizz. e contributi Comune(Ou) 3% di (Cc+Se+Op+Sg) ..€ 15.989,40

Totale costi incidenti (K) ..€ 596.025,67

Valore incidenza area (R - K) **valore del terreno. € 83.974,33 arrotondato in € 84.000,00**

incidenza % valore area ; € 84.000,00 / € 680.000 = 12%

prezzo al mq; € 84.000,00 / mq 2.818 = €/mq 29,80

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di trasformazione: è ormai opinione comunemente consolidata che un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà sulla stessa costruire sia come consistenza sia anche come destinazione d'uso prevista del prodotto edilizio edificabile. Quanto detto coincide con l'applicazione del concetto del Valore di Trasformazione secondo il quale il valore di un bene è pari al valore dello stesso trasformato con deduzione dei costi e oneri necessari per l'operazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gonars (UD), agenzie: siti internet di proposte di

vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia Entrate, ed inoltre: CRESME

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	terreno industriale	2.818,00	0,00	84.000,00	84.000,00
				84.000,00 €	84.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero; inoltre, risulta vincolata dalla convenzione del PIP e pertanto non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.000,00**

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: **€. 21.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.000,00**

data 12/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Michele Olivo