



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

Dott. VENIER FRANCESCO

CUSTODE:

IVG COVEG UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Domenico geom. Esposito

CF:SPSDNC57A25L483F
con studio in UDINE (UD) VIALE TRIESTE 41
telefono: 00390432503775
email: geom.espod@gmail.com
PEC: domenico.esposito@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Bar, ristorante, albergo.** a VERZEGNIS Via San Francesco 12, frazione Chiaulis, della superficie commerciale di **487,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO***

Fabbricato sito in comune di Verzegnis nella frazione di Chiaulis in via San Francesco n. 12, ai margini del centro abitato lungo la strada provinciale SP1.

Edificio in aderenza ad altri corpi di fabbrica lungo il lato ovest disposto su tre piani fuori terra e piccolo scantinato. Il piano terra è destinato a bar/ristorazione, piano primo ad uso albergo, piano secondo ad uso residenziale con due alloggi.

L'intervento edilizio eseguito all'anno 1990 (ristrutturazione ed ampliamento) ha previsto il mantenimento delle originarie murature di facciata su alcuni lati e la costruzione ex-novo all'interno delle medesime, di nuove strutture (pilastri, solai, contropareti interne e copertura) il tutto su fondazioni in cemento armato. L'ampliamento corrisponde alla parte sud del fabbricato. Copertura piana in laterocemento per la parte in ampliamento, a falde con struttura lignea e manto in tegole laterizie la rimanente. Porticato esterno lungo i lati nord ed est.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria (a biomasse) funzionante con caldaia a pellet. Impianto elettrico sotto traccia. Cucina ristorante con fuochi cottura alimentati da gas GPL con serbatoio posto in idoneo vano nello scoperto di proprietà.

Nello stato di fatto lo scrivente ha potuto rilevare in corrispondenza del manufatto di confine tra i mappali nn. 432 e 436, un varco di apertura di tipo pedonale largo circa m. 1,50. Dallo stato dei luoghi lo scrivente può ragionevolmente ipotizzare l'esistenza di una servitù di transito pedonale che si estende dalla pubblica via sino all'apertura nel muretto di confine, servitù a favore della contornina particella n° 436 ed a peso della particella n° 432 (area scoperta della sostanza oggetto di pignoramento immobiliare). A seguito di accertamenti eseguiti, per detto transito pedonale non è stata rinvenuta traccia della sua formalizzazione sia negli atti pubblici che in quelli catastali e che comunque allo scrivente rimangono ignote sia l'epoca della sua costituzione che la larghezza del passaggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT-1, ha un'altezza interna di 2,75 pT, 2,55 pI. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 432 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.000,00 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco 12, piano: pT-1, intestato a *** DATO OSCURATO*** *** DATO OSCURATO*** derivante da fg. 10 n. 432 sub 1 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022

Coerenze: A nord area scoperta di proprietà, ad est area scoperta di proprietà e sub. 3, a sud area scoperta di proprietà, sub 3, m.li 438-439, ad ovest m.le 436.

Compresi diritti sul sub. 3, BCNC, scale, centrale termica e serbatoio pellet.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

A.1 **altro fabbricato**, composto da u. i. collabente.



Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da fg. 10 n. 433 sub 2 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022
Coerenze: Da nord in senso orario: m.le 432, m.li 432-465, torrente, m.le 432

B appartamento a VERZEGNIS Via San Francesco 12, frazione Chiaulis, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 432 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 138,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da fg. 10 n. 432 sub 1 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022
Coerenze: Da nord in senso orario: muri perimetrali, muri perimetrali, sub. 3, subb. 3-6.
Competono diritti sul sub. 3, BCNC, scale, centrale termica, serbatoio pellet.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

C appartamento a VERZEGNIS Via San Francesco 12, frazione Chiaulis, della superficie commerciale di **101,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 432 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 184,48 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da fg. 10 n. 432 sub. 2 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022
Competono diritti sul sub. 3, BCNC, scale, centrale termica, deposito pellet.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	642,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,72 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.937,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.000,00
Data della valutazione:	10/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO** con contratto di affitto tipo COMMERCIALE 6+6, stipulato il 07/08/2014, con scadenza il 06/08/2026, registrato il 01/09/2014 a UDINE ai nn. 9916 SERIE 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00/ANNUI.

Trattasi di affitto di azienda da esercitarsi in tutti i piani dello stabile, compreso il piano secondo costituito da due alloggi.

Si precisa che con con contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria sottoscritto in data 01/08/2019 registrato a Gemona del F. in data 05/08/2019 al n° 7025 3T (tutt'ora in essere) veniva concesso in locazione dai Custodi Giudiziari l'alloggio posto al piano secondo (ora censito al CF fg. 10 n. 432 sub. 6) con canone mensile di € 400,00. Decorrenza dal 01/08/2019 e termine all'aggiudicazione in asta dello stesso. Al punto 1) del contratto, trattandosi di immobile sottoposto ad espropriazione immobiliare, veniva inserita la seguente clausola: "**l'immobile concesso in locazione è sottoposto ad espropriazione immobiliare nel corso del procedimento iscritto al n° 130/2015 R.G.Es. del Tribunale di Udine e, pertanto, dovrà essere trasferito all'aggiudicatario libero e sgombero da persone e/o cose ovvero restituito nel medesimo stato all'attuale proprietario**".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/1989 a firma di notaio Lepre R. ai nn. 11632 rep. di repertorio, iscritta il 09/05/1989 a UDINE ai nn. 10156/1134, a favore di *** DATO OSCURATO***
- *** DATO OSCURATO*** contro *** DATO OSCURATO*** derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Lire 500.000.000.

Importo capitale: Lire 200.000.000.

La formalità è riferita solamente a Lotto Primo per la quota dell'intero.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/07/2006 a firma di Notaio Garelli E. ai nn. 31495 rep. di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a UDINE ai nn. 22937/4765, a favore di *** DATO OSCURATO*** , contro Albergo al Quadrifoglio snc c.f. 01782430308 , derivante da Concessione di garanzia contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 75000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto Primo per la quota dell'intero.



ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/06/2017 a UDINE ai nn. 13475/2170, a favore di *** DATO OSCURATO ***

***** DATO OSCURATO *****

contro \

*** DATO OSCURATO ***

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI UDINE REP. N° 416 DEL 06/03/2017.

Importo ipoteca: 25000,00.

Importo capitale: 12573,00.

La formalità è riferita solamente a Lotto Primo per la quota dell'intero..

Errati i soggetti "contro". Riferimento: si veda la nota di trascrizione in rettifica di data 16/06/2006 nn. 19236/12376.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/04/2015 a UDINE ai nn. 7475/5578, a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

derivante da Verbale di Pignoramento

Tribunale di Udine di data 30/03/2015 rep. 1340/2015..

La formalità è riferita solamente a Lotto Primo per la quota dell'intero.

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:

Nello stato di fatto lo scrivente ha potuto rilevare in corrispondenza del manufatto di confine tra i mappali nn. 432 e 436, un varco di apertura di tipo pedonale largo circa m. 1,50. Dallo stato dei luoghi lo scrivente può ragionevolmente ipotizzare l'esistenza di una servitù di transito pedonale che si estende dalla pubblica via sino all'apertura nel muretto di confine, servitù a favore della contermine particella n° 436 ed a peso della particella n° 432 (area scoperta della sostanza oggetto di pignoramento immobiliare). A seguito di accertamenti eseguiti, per detto transito pedonale non è stata rinvenuta traccia della sua formalizzazione sia negli atti pubblici che in quelli catastali e che comunque allo scrivente rimangono ignote sia l'epoca della sua costituzione che la larghezza del passaggio.

A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili variabile da € 500,00 a € 1.000,00 (DM 227/2015).

6. ATTUALI PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Vulture Catastali in **rettifica** protocolli nn. **UD0063358/2023** del 18/04/2023 e **UD0063733/2023** del 19/04/2023, si è provveduto al trasferimento dei beni alla legittima ditta intestataria con i dati anagrafici presenti all'Anagrafe tributaria.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di Atto di costituzione



società e conferimento beni. (dal 07/07/1992), con atto stipulato il 07/07/1992 a firma di Notaio R. Lepre ai nn. 17124 rep.-7533 racc. di repertorio, trascritto il 17/07/1992 a Udine ai nn. 17125/13154. Il titolo è riferito solamente a Lotto Primo per la quota dell'intero..
Si richiama inoltre la rettifica trascritta a Udine il 16/06/2006 ai nn. 12376 part. 19236 gen. Ragione sociale della ditta intestataria così come risultante presso l'Anagrafe Tributaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/07/1992), con atto stipulato il 25/11/1988 a firma di Notaio R. Lepre ai nn. rep. 10849 - racc. 4972 di repertorio, trascritto il 29/11/1988 a Udine ai nn. 20358/10156 gen.
Il titolo è riferito solamente a Lotto Primo per la quota dell'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 26 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di Costruzione fabbricato ad uso albergo., presentata il 17/09/1988, rilasciata il 24/11/1988 con il n. 3436 P.G. di protocollo, agibilità del 19/07/1990 con il n. 2498 P.G di protocollo

Costruzione di fabbricato ad uso albergo N. Variante 26/1988, intestata a *** DATO OSCURATO*** presentata il 20/11/1989, rilasciata il 10/01/1990 con il n. 4468 P.G. di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. 134, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Realizzazione di sala ad uso comune (opere interne)., presentata il 01/02/1991, rilasciata il 27/03/1991 con il n. 493 P.G. di protocollo.

Trattasi di opere non realizzate.

DIA N. D.I.A. n° 20/2009, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione di una legnaia, presentata il 26/06/2009 con il n. prot. n° 19050 di protocollo.

Manufatto realizzato in modo precario, difforme sia nella consistenza che nella tipologia rispetto agli elaborati di progetto depositati in comune.

DIA N. D.I.A. n° 21/2012, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di Demolizione completa di fabbricato in precarie condizioni statiche, presentata il 20/04/2023 con il n. prot. n° 30315 di protocollo.

Pratica edilizia alla quale non è stato dato corso. A seguito di inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 5 del-11/02/2016 emessa dal comune di Verzegnis alla quale seguiva delibera di Giunta n° 88/2016, il corpo di fabbrica veniva demolito a cura e spese dell'Amministrazione Comunale di Verzegnis. Pende a carico della ditta proprietaria l'immobile ingiunzione di pagamento per le opere di demolizione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli attuali identificativi catastali, a seguito della variazione catastale di data 03/11/2022 prot.



UD0169933, non corrispondono a quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento. **Trattasi comunque della medesima sostanza immobiliare come meglio rappresentata nell'elaborato autoallestito dallo scrivente all'interno dell'ALLEGATO 4.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le due stanze con i rispettivi bagni destinate a vani ad uso alberghiero sono state variate in alloggio residenziale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA e successiva richiesta di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa pratica in sanatoria.: €.516,00
- Oneri professionali.: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a fg. 10 n. 432 sub. 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato accatastamento della legnaia di cui alla DIA prot. 19050 del 26/06/2009. (normativa di riferimento: Circolare 2/2010 Agenzia delle Entrate)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali: €.160,00
- Oneri Professionali: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VERZEGNIS VIA SAN FRANCESCO 12, FRAZIONE CHIAULIS

BAR, RISTORANTE, ALBERGO.

DI CUI AL PUNTO A

Bar, ristorante, albergo. a VERZEGNIS Via San Francesco 12, frazione Chiaulis, della superficie commerciale di **487,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***

Fabbricato sito in comune di Verzegnis nella frazione di Chiaulis in via San Francesco n. 12, ai



marginii del centro abitato lungo la strada provinciale SP1.

Edificio in aderenza ad altri corpi di fabbrica lungo il lato ovest disposto su tre piani fuori terra e piccolo scantinato. Il piano terra è destinato a bar/ristorazione, piano primo ad uso albergo, piano secondo ad uso residenziale con due alloggi.

L'intervento edilizio eseguito all'anno 1990 (ristrutturazione ed ampliamento) ha previsto il mantenimento delle originarie murature di facciata su alcuni lati e la costruzione ex-novo all'interno delle medesime, di nuove strutture (pilastri, solai, contropareti interne e copertura) il tutto su fondazioni in cemento armato. L'ampliamento corrisponde alla parte sud del fabbricato. Copertura piana in laterocemento per la parte in ampliamento, a falde con struttura lignea e manto in tegole laterizie la rimanente. Porticato esterno lungo i lati nord ed est.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria (a biomasse) funzionante con caldaia a pellet. Impianto elettrico sotto traccia. Cucina ristorante con fuochi cottura alimentati da gas GPL con serbatoio posto in idoneo vano nello scoperto di proprietà.

Nello stato di fatto lo scrivente ha potuto rilevare in corrispondenza del manufatto di confine tra i mappali nn. 432 e 436, un varco di apertura di tipo pedonale largo circa m. 1,50. Dallo stato dei luoghi lo scrivente può ragionevolmente ipotizzare l'esistenza di una servitù di transito pedonale che si estende dalla pubblica via sino all'apertura nel muretto di confine, servitù a favore della contermine particella n° 436 ed a peso della particella n° 432 (area scoperta della sostanza oggetto di pignoramento immobiliare). A seguito di accertamenti eseguiti, per detto transito pedonale non è stata rinvenuta traccia della sua formalizzazione sia negli atti pubblici che in quelli catastali e che comunque allo scrivente rimangono ignote sia l'epoca della sua costituzione che la larghezza del passaggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT-1, ha un'altezza interna di 2,75 pT, 2,55 p1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 432 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.000,00 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco 12, piano: pT-1, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da fg. 10 n. 432 sub 1 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022

Coerenze: A nord area scoperta di proprietà, ad est area scoperta di proprietà e sub. 3, a sud area scoperta di proprietà, sub 3, m.li 438-439, ad ovest m.le 436.

Compresi diritti sul sub. 3, BCNC, scale, centrale termica e serbatoio pellet.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.



Vista fabbricato lato nord-est.



Portico esterno.





Ingresso bar/ristorante.



Ingresso di servizio retro fabbricato.



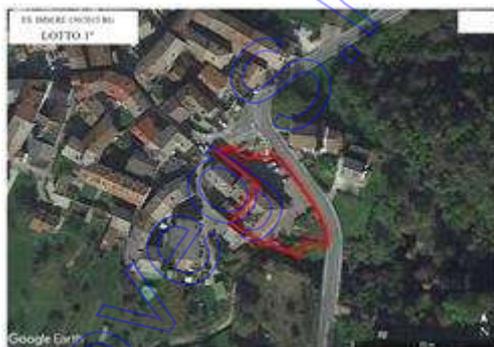
Facciata principale fabbricato.



Area scoperta di proprietà ad uso parcheggio auto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Satellitare.



Ambito di ubicazione.





Ambito di ubicazione.



S.P.I. confinante con la sostanza immobiliare.



Area scoperta ad uso parcheggio di proprietà con indicato varco di accesso pedonale alla proprietà adiacente (m.le 436).



Area scoperta ad uso parcheggio di proprietà con indicato varco di accesso pedonale alla proprietà adiacente (m.le 436).

COLLEGAMENTI

autobus distante metri 10 (collegamento per Tolmezzo)

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO TERRA. Il piano terra, destinato a pubblico esercizio (bar/ristorante), è composto da sala con banco mescita di superficie netta calpestabile pari a mq. 122,00 ca. Altezza netta interna m. 2,75. Ingresso lungo la facciata nord prospettante l'area destinata a parcheggio, finestre e porte/finestra lungo i lati nord ed est con serramento in legno e doppio vetro con griglie metalliche di protezione. All'interno pavimento in piastrelle ceramiche, muri e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, alcune porzioni di muratura sono arricchite da "finto sasso". Blocco servizi ad uso dei clienti (mq. 22,00 ca.) con ampio disimpegno e due lavabi, wc ed anti wc distinti (uomini, donne e disabili). La cucina, direttamente collegata alla sala ristorante, sviluppa superficie netta pari a circa mq. 52,00. Pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche. Aria e luce naturali tramite serramenti di porta/finestra lungo la facciata ad est. Ulteriore luce naturale da cupolino posto in copertura (quest'ultima piana rivestita



con guaina impermeabile). E' dotata di bagno ed antibagno ciechi ad uso del personale addetto. La sala ristorante è direttamente collegata al vano scala che conduce al piano superiore destinato a camere d'albergo. Vano scala con ingresso anche indipendente posto lungo il lato est del fabbricato. Atrio e scala rampante rivestiti in granito. La scala è dotata di "servo scala". Nella porzione di sala verso est sono ancora presenti a soffitto i segni di una perdita d'acqua proveniente dal piano sovrastante ma che pare ora risolta.

PIANO PRIMO. Piano destinato a sei camere d'albergo con altrettanti bagni (una delle quali idonea alle persone con ridotta capacità motoria), spazi di disimpegno ed un vano di servizio ad uso del personale (stireria, deposito biancheria e detersivi ecc. ecc.). Tutto il piano ha pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche, porte del tipo tamburato con impiallacciatura legno, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Serramenti d'invetriata in legno con doppio vetro e scuretti esterni sempre in legno. Camere e bagni muniti di termosifoni in acciaio. Bagni completi di tutti i sanitari in ceramica con rubinetteria monocomando e di box doccia. Superficie netta complessiva delle sole sei camere e bagni mq. 105,00 ca. Della stanza di servizio mq. 15,00 ca. Da quest'ultima una porta/finestra consente l'uscita sulla copertura piana della sottostante cucina.

Stato di manutenzione e conservazione complessivo: BUONO.



Sala bar/ristorante.



Disimpegno servizi clienti.



Disimpegno camere.



Camera tipo.





Bagno camera tipo.



Stanza di servizio.

CONSISTENZA:

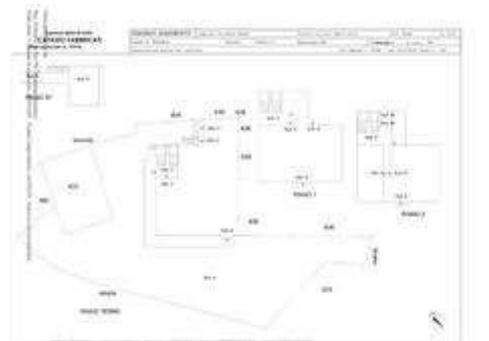
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali destinati ad attività di ristorazione/alberghiera	365,00	x	100 %	=	365,00
Cucina	62,00	x	80 %	=	49,60
Portico esterno	59,00	x	50 %	=	29,50
Superficie scoperta (fino a 25 mq. 100%, i rimanenti al 2%)	43,00	x	100 %	=	43,00
Balcone	2,60	x	25 %	=	0,65
Totale:	531,60				487,75



Estratto di mappa.



Elaborato Planimetrico generale.





Planimetria catastale sub 4.

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da u. i. collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO*****, derivante da fg. 10 n. 433 sub 2 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022
Coerenze: Da nord in senso orario: m.le 432, m.li 432-465, torrente, m.le 432

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Valore dell'area e della potenzialità edificatoria	106,00	x 12 %	= 12,72
Totale:	106,00		12,72



Fabbricato collabente (m.le 433).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti



recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	487,75	x	500,00	=	243.875,00
Valore superficie accessori:	12,72	x	500,00	=	6.360,00
					250.235,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250.235,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250.235,00

BENI IN VERZEGNIS VIA SAN FRANCESCO 12, FRAZIONE CHIAULIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VERZEGNIS Via San Francesco 12, frazione Chiaulis, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 432 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 138,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO, derivante da fg. 10 n. 432 sub 1 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022
- Coerenze: Da nord in senso orario: muri perimetrali, muri perimetrali, sub. 3, subb. 3-6.
Competono diritti sul sub. 3, BCNC, scale, centrale termica, serbatoio pellet.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista Satellitare.



Ambito di ubicazione.



Ambito di ubicazione.



S.P.I confinante con la sostanza immobiliare.



Area scoperta ad uso parcheggio di proprietà con indicato varco di accesso pedonale alla proprietà adiacente (m.le 436).



Area scoperta ad uso parcheggio di proprietà con indicato varco di accesso pedonale alla proprietà adiacente (m.le 436).

COLLEGAMENTI

autobus distante metri 10 (collegamento per Tolmezzo)

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto al secondo piano dell'edificio, lato est, avente superficie netta calpestabile pari a mq. 34,00 ca., altezza interna m. 2,50.

In origine la superficie era destinata a due camere d'albergo con i rispettivi bagni, così come ancora risultante agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale. Modeste opere interne ne hanno modificato l'attuale destinazione così come conformemente censita al catasto fabbricati. In fase di sopralluogo lo



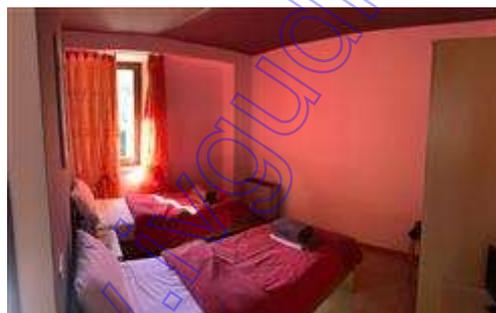
scrivente ha comunque verificato che nello stato di fatto l'unità immobiliare, priva di arredi cucina, viene utilizzata ad uso posti letto.

La planimetria catastale descrive un alloggio composto da piccolo atrio, soggiorno/pranzo posto in angolo nord/est con cucinotto separato da muratura alta un metro, bagno finestrato con lavabo, bidet e wc in ceramica, piatto doccia con box in metalcristallo, rubinetteria inox monocomando, camera in angolo sud/est. Serramenti d'inverniata in legno con doppio vetro e scuretto esterno anch'esso in legno. Porte interne e d'ingresso del tipo tamburato con impiallacciatura legno. Pavimenti in ceramica ad esclusione del solo cucinotto dove il rivestimento è in parquet. Bagno con pareti rivestite in piastrelle. Impianto di riscaldamento centralizzato con termostato ambiente, acqua calda sanitaria anch'essa centralizzata. Termosifoni in acciaio posti in tutti i vani.

Stato di manutenzione: DISCRETO.



Soggiorno e cucinotto.



Camera angolo sud/est.



Bagno.

CLASSE ENERGETICA:



[236,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 51358-2019-ud-ape-def registrata in data 20/07/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00





Planimetria catastale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	400,00	=	21.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.200,00



BENI IN VERZEGNIS VIA SAN FRANCESCO 12, FRAZIONE CHIAULIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a VERZEGNIS Via San Francesco 12, frazione Chiaulis, della superficie commerciale di **101,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 432 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 184,48 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da fg. 10 n. 432 sub. 2 - variazione catastale n. UD0174103 del 08/11/2022
Competono diritti sul sub. 3, BCNC, scale, centrale termica, deposito pellet.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Satellitare.



Ambito di ubicazione.



Ambito di ubicazione.



S.P.1 confinante con la sostanza immobiliare.





Area scoperta ad uso parcheggio di proprietà con indicato varco di accesso pedonale alla proprietà adiacente (m.le 436).



Area scoperta ad uso parcheggio di proprietà con indicato varco di accesso pedonale alla proprietà adiacente (m.le 436).

COLLEGAMENTI

autobus distante metri 10 (collegamento per Tolmezzo)

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto al secondo piano dell'edificio lato ovest. L'unità immobiliare risulta composta da ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, camera singola e camera matrimoniale, bagno cieco. Piccolo poggiolo esterno al soggiorno/pranzo lato nord. Caminetto con vetro frontale posto ad angolo lungo la parete del soggiorno lato nord.

La superficie netta calpestabile è pari a circa mq. 73,00, l'altezza interna m. 2,60. Le finiture interne prevedono piastrelle ceramiche in tutta la zona giorno, nel disimpegno notte e nel bagno, parquet nelle due camere. Pareti del bagno anch'esse rivestite in piastrelle ceramiche. Sanitari in ceramica (lavabo, bidet e wc), vasca ad incasso in acciaio smaltato, completi di rubinetteria inox monocomando. Porte interne e di ingresso del tipo tamburato con impiallacciatura legno, serramenti d'inverriata in legno con doppio vetro e scuretto esterno sempre in legno. pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Impianto di riscaldamento centralizzato con termostato ambiente, acqua calda sanitaria anch'essa centralizzata. Termosifoni in acciaio posti in tutti i vani.

Stato di manutenzione: BUONO.



Pranzo, angolo cottura.



Soggiorno.





Disimpegno notte.



Camera nord/ovest.



Camera sud/est.



Bagno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	100,80	x	100 %	=	100,80
Balcone	2,60	x	25 %	=	0,65
Totale:	103,40				101,45





Planimetria catastale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,45	x	400,00	=	40.580,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.580,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.580,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Verzegnis, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate., ed inoltre: Borsino FIAIP FVG

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	Bar, ristorante, albergo.	487,75	12,72	250.235,00	250.235,00
B	appartamento	53,00	0,00	21.200,00	21.200,00
C	appartamento	101,45	0,00	40.580,00	40.580,00
				312.015,00 €	312.015,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio da parte dello scrivente sulla comoda divisibilità.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 31.201,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.876,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.937,50



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:	€. 69.234,38
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:	€. 703,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.000,00

data 10/01/2025

il tecnico incaricato
Domenico geom. Esposito

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

