



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2021

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:
COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

MAURO FLORIT

CF:FLRMRA66T24L483D

con studio in TOLMEZZO (UD) PIAZZA CENTA 8

telefono: 04332044

fax: 04332044

email: info@mauroflorit.it

PEC: mauro.florit@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **195,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare realizzata negli anni 70' oggetto di interventi di sistemazione interna ed esterna nel tempo. L'immobile di abitazione è formato da due piani fuori terra con annesso scoperto di pertinenza. Il fabbricato è composto nel corpo principale da un piano seminterrato formato da tre vani ad uso cantina ed una centrale termica. Il piano rialzato ove si sviluppa il piano abitabile è formato da un ampio ingresso, dalla cucina, dal soggiorno da due camere, da un bagno e da due terrazze. Il fabbricato è indicato con due numeri civici il n.19 all'ingresso dell'autorimessa e il n.21 un ingresso carrabile sul lato sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 129 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 19, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.2199-130, EST 2199-2200, SUD 128-139-2019, OVEST 130

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B box singolo a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa posta la piano seminterrato con pavimento in piastrelle, serramenti in legno con vetro semplice, porta autorimessa in metallo.

Si precisa che fronte ingresso autorimessa vi è ancora installata una veranda in profili di alluminio e vetro che era stata autorizzata nel 1989 dal Comune di San Daniele del Friuli a **carattere Provvisorio**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.2199-130, EST 2199-2200, SUD 128-139-2019, OVEST 130

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

C terreno residenziale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO IN PENDENZA, NON RECINTATO, COLTIVATO A PRATO CON PRESENZA DI ALCUNI ALBERI E CESPUGLI, CONFINANTE CON IL MAPP.129 (ABITAZIONE) E MAPP.131 ATTRAVERSATO SUL LATO SUD DA UNA STRADA STERRATA (INDICATA IN MAPPA CON LINEA TRATTEGGIATA) AVENTE UNA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 3,00

TERRENO EDIFICABILE COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE E VINCOLO PAESAGGISTICO

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminario, superficie 400, reddito agrario 1,45 € reddito dominicale 2,79 € indirizzo catastale: VIA VENEZIA, piano: T,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD MAPP.2170, EST MAPP.129, SUD MAPP.2019,

- foglio 9 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 40, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: VIA VENEZIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.2170, EST MAPP.129, SUD MAPP.2019,

Presenta una forma POLIGONALE, un'orografia PIANEGGIANTE, le seguenti sistemazioni agrarie: PRATO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ASSENTI ,Il terreno

D terreno residenziale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **840,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENO PIANEGGIANTE NON RECINTATO COLTIVATO A PRATO CONFINANTE CON IL MAPP.130 ATTRAVERSATO SUL LATO SUD DA UNA STRADA STERRATA (INDICATA IN MAPPA) AVENTE UNA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 3,00.

TERRENO EDIFICABILE COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE E VINCOLO PAESAGGISTICO

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 870, reddito agrario 3,15 € reddito dominicale 6,07 € indirizzo catastale: VAI VENEZIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.120, EST MAPP.130, SUD MAPP.2019

Presenta una forma POLIGONALE, un'orografia PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ASSENTI ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.491,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 225.262,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.900,00
Data della valutazione:	29/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 16/01/2017 ai nn. 000341 SERIE T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6600.
Contratto di locazione con scadenza 31/12/2024

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 **legale**, stipulata il 12/06/2015 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 1005/11515 di repertorio, iscritta il 15/06/2015 a UDINE ai nn. 13293/2129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 79582,54.

Importo capitale: 39791,27.

Riferito solamente alle unità immobiliari mappale.129 sub.1-2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1108 di repertorio, trascritta il 14/05/2021 a UDINE ai nn. 13006/9600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Riferito solamente alle unità immobiliari mappale.129 sub.1-2

pignoramento, stipulata il 04/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3071 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a UDINE ai nn. 36051/26979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Riferito solamente alla quota di 1/3 dei mappali.130-131

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto preliminare di compravendita, stipulata il 28/01/2019 a firma di CAVALLO COSIMO - SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 66736/20083 di repertorio, trascritta il 29/01/2019 a UDINE ai nn. 2556/1897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

CON L'IMPEGNO DI STIPULA DEL RELATIVO ATTO DI COMPRAVENDITA ENTRO LA DATA 31/12/2019 Riferito solamente alle unità immobiliari mappale.129 sub.1-2 - ATTO NON OPPONIBILE A TERZI

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:

1 - SI PRECISA CHE IL LOTTO E' ACCESSIBILE ATTRAVERSO DUE INGRESSI CARRABILI DEI QUALI IL PRIMO IDENTIFICATO CON IL CIVICO N.19 PROSPICIENTE L'AUTORIMESSA (SUB.2) POSIZIONATO LUNGO UNA SERVITU' APPARENTE DEL TIPO STRADA DI CAMPAGNA CON FONDO IN GHIAIA E ERBA, PRIVA DI URBANIZZAZIONE DI TIPO SUPERFICIALE, CHE COLLEGA LO STESSO LOTTO ALLA STRADA STATALE "VIALE VENEZIA" RICADENTE SU PROPRIETA' ANCHE DI TERZI (MAPP.130-131) DEL QUALE L'ESECUTATO E' INTESTATARIO DELLA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI 1/3 (IMMOBILI NON OGGETTO DELLA

PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE) E LA SECONDA SERVITU' UNA DIRAMAZIONE DELLA PRECEDENTE STRADA CHE A DIFFERENZA DELLA PRIMA E' STATA COSTITUITA CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO NICOLO' MARESCHI DI SAN DANIELE DEL FRIULI IN DATA 12.10.1970 AL REP.31049 RACC.18223 CITATO NELLE PROVENIENZA. QUEST'ULTIMA STRADA PRESENTA CARATTERISTICHE SIMILI ALLA PRIMA, CON LA PRESENZA DI UN ACCESSO CARRAIO AL LOTTO IN OGGETTO IDENTIFICATO CON IL CIVICO 21.

2 - SI EVIDENZIA CHE AL PIANO TERRA FRONTE INGRESSO AUTORIMESSA E' STATA REALIZZATA UNA VERANDA A **CARATTERE PROVVISORIO** IN PROFILI DI ALLUMINIO E VETRO CON REGOLARE AUTORIZZAZIONE RICHIESTA AL COMUNE DI SAN DANIELE DEL FRIULI NEL 1989, AD OGGI TALE VERANDA E' ANCORA PRESENTE;

3 - SI EVIDENZIA CHE SULL'ANGOLO SUD EST DEL TERRENO DI PERTINENZA SONO PRESENTI DUE DEPOSITI ED UNA TETTOIA IN PROFILI METALLICI CON COPERTURA IN LAMIERA E FONDO IN CLS, URBANISTICAMENTE NON AUTORIZZATI;

4 - I TERRENI CONTRADDISTINTI CON I MAPPALI 130 E 131 SONO COMPLETAMENTE RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 18/08/2003), con atto stipulato il 18/08/2003 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI UDINE ai nn. 8/1666 di repertorio, trascritto il 24/08/2004 a UDINE ai nn. 27138/19066.

Il titolo è riferito solamente a mappali 130-131 per la quota di 1/3.

NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ***DATO OSCURATO*** (dal 20/09/2008), con atto stipulato il 20/09/2008 a firma di UFFICIO REGISTRO DI UDINE, registrato il 28/09/2009 a UDINE ai nn. 72/1831, trascritto il 04/12/2009 a UDINE ai nn. 36707/24274.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solamente alle unità immobiliari mappale.129 sub.1-2.

NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 77/330, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 17/05/1970 fino al 20/09/2008), con atto stipulato il 15/05/1970 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO SAN DANIELE DEL FRIULI, registrato il 05/09/1970 a UDINE ai nn. 1/286.

Il titolo è riferito solamente a mappali 130-131 per la quota di 1/3.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ***DATO OSCURATO*** CHE DISPONEVA DELA SUA EREDITA' CON TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 05/03/1970 PUBBLICATO DAL NOTAIO MARESCHI NICOLO' DI SAN DANIELE DEL FRIULI IN DATA 21/08/1970 AL N. 30825/18144 NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 28/330, in forza di ATTO DI STRALCIO DIVISIONALE (dal 17/05/1970 fino al 20/09/2008), con atto stipulato il 12/10/1970 a firma di NOTAIO MARESCHI NICOLO' DI SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 31049/18223 di repertorio, registrato il 02/11/1970 a SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 628/123.

Il titolo è riferito solamente a mappali 130-131 per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 17/05/1970 fino al 20/09/2008), con atto stipulato il 15/05/1970 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO SAN DANIELE DEL FRIULI, registrato il 05/09/1970 a UDINE ai nn. 1/286.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solamente alle unità immobiliari mappale.129 sub.1-2.
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ***DATO OSCURATO*** CHE DISPONEVA DELLA SUA EREDITA' CON TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 05/03/1970 PUBBLICATO DAL NOTAIO MARESCHI NICOLO' DI SAN DANIELE DEL FRIULI IN DATA 21/08/1970 AL N. 30825/18144 NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 28/30, in forza di ATTO DI STRALCIO DIVISIONALE (dal 17/05/1970 fino al 20/09/2008), con atto stipulato il 12/10/1970 a firma di NOTAIO MARESCHI NICOLO' DI SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 31049/18223 di repertorio, registrato il 02/11/1970 a SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 628/123.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari mappale.129 sub.1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 225/330, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 21/03/1978 fino al 18/08/2003), con atto stipulato il 21/03/1978 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO SAN DANIELE DEL FRIULI ai nn. 33-858 di repertorio, trascritto il 02/06/1980 a UDINE ai nn. 11820-9581.

Il titolo è riferito solamente a mappali 130-131 per la quota di 1/3.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ***DATO OSCURATO*** CHE DISPONEVA DELLA SUA EREDITA' CON TESTAMENTO PUBBLICO PUBBLICATO DAL NOTAIO MARESCHI NICOLO' DI SAN DANIELE DEL FRIULI IN DATA 16/06/1978 AL N. 41519 MANCA ACCETTAZIONE EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **303**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, presentata il 30/10/1970, rilasciata il 04/02/1971 con il n. 303 di protocollo, agibilità del 10/12/1973

ABITABILITA' N. **303**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, agibilità del 10/12/1973

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE N. **459/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE PANNELLI IN ALLUMINIO E VETRO A CARATTERE PROVVISORIO, presentata il 30/11/1989 con il n. 17306 di protocollo, rilasciata il 30/11/1989 con il n. 459/1989 di protocollo.

Installazione di veranda in profili di alluminio e vetro a CARATTERE PROVVISORIO attualmente ancora installata

PERMESSO A COSTRUIRE N. **43/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE DEL TERRENO DI PERTINENZA MEDIANTE RIPORTO DI TERRA VEGETALE, presentata il 10/03/2010 con il n. 5312 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

COMUNICAZIONE DI DINIEGO AL PC/2010/43

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.102 DEL 17/12/2019, l'immobile ricade in zona B3 - SOTTOZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO. VARIANTE 90 DI ASSESTAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di n.1 deposito sul lato sud-est dim. ml. 2,00x4,00 altezza ml. 2,00 in elementi metallici con copertura piana in lamiera metallica; Presenza di n.1 deposito sul lato sud-est dim. ml. 1,00x4,00 altezza ml. 2,00 in elementi metallici con copertura piana in lamiera metallica; Presenza di n.1 tettoia sul lato sud-est dim. ml. 2,40x4,00 altezza ml. 2,00 in elementi metallici con copertura piana in lamiera metallica; Tutte con fondo in caldana cls.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e trasporto a discarica dei manufatti: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a pertinenze esterne accessori

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Veranda in alluminio e vetro fronte autorimessa piano seminterrato realizzata nel 1989 a carattere provvisorio

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione veranda e trasporto a discarica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Terrazza lato nord non indicata in planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **195,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare realizzata negli anni 70' oggetto di interventi di sistemazione interna ed esterna nel tempo. L'immobile di abitazione è formato da due piani fuori terra con annesso scoperto di pertinenza. Il fabbricato è composto nel corpo principale da un piano seminterrato formato da tre vani ad uso cantina ed una centrale termica. Il piano rialzato ove si sviluppa il piano abitabile è formato da un ampio ingresso, dalla cucina, dal soggiorno da due camere, da un bagno e da due terrazze. Il fabbricato è indicato con due numeri civici il n.19 all'ingresso dell'autorimessa e il n.21 un ingresso carrabile sul lato sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di

280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 129 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 19, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.2199-130, EST 2199-2200, SUD 128-139-2019, OVEST 130

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villa unifamiliare realizzata negli anni '70' oggetto di interventi di sistemazione interna ed esterna nel tempo. L'immobile di abitazione è formato da due piani fuori terra con annesso scoperto di pertinenza. Il fabbricato è composto nel corpo principale da un piano seminterrato formato da tre vani ad uso cantina ed una centrale termica. Il piano rialzato ove si sviluppa il piano abitabile è formato da un ampio ingresso, dalla cucina, dal soggiorno da due camere, da un bagno e da due terrazze. Il fabbricato è indicato con due numeri civici il n.19 all'ingresso dell'autorimessa e il n.21 un ingresso carrabile sul lato sud.

Struttura fabbricato:

Fabbricato in struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in mattoni laterizi, copertura in laterocemento a padiglione con manto in tegole cementizie.

Finiture interne:

- Pavimenti in piastrelle ceramiche nella zona giorno;
- Pavimenti in parquet nelle camere;
- Pavimenti terrazza in piastrelle di klinker;
- Pavimenti cantine in piastrelle o battuto di cemento;
- Scale in marmo;
- Pareti interne intonacate, finiture dell'epoca della costruzione;
- Serramenti in legno con vetro thermopan semplice dell'epoca nel piano abitabile;
- Oscuri in legno;
- Serramenti in legno con vetro semplice dell'epoca nel piano seminterrato;
- Porte interne in legno tamburato;

Impianti:

- Elettrico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato;
- Termico: Impianto di riscaldamento a gasolio con caldaia con corpi scaldanti a piastra in acciaio;

Caminetto a legna: E' presente nella zona soggiorno un caminetto a legna con inserto, con tubazione esterna a vista che porta calore nella zona notte;

Difficoltà rilevate:

1 - Abitazione:

- Terrazza lato nord NON presente nella planimetria catastale

2 - Tettoie e depositi esterni abusivi **da demolire**

- Tettoia realizzata in elementi metallici con manto copertura piana in ondulina metallica zincata, con caldaia in cls, sul lato sud-est terreno di pertinenza

- Due depositi realizzati in elementi metallici e lignei con manto copertura piana in ondulina metallica zincata con caldaia in cls, sul lato sud-est terreno di pertinenza

Delle Componenti Edilizie:

cancello: elementi dritti realizzato in metallo con apertura ante al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media

infissi interni: realizzati in legno tamburato al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in cemento con coibentazione in nessuna al di sotto della media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in cls al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media

portone di ingresso: realizzato in legno e vetro al di sotto della media

scale: interna con rivestimento in marmo al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media

fognatura: mista con recapito in pozzo perdente al di sotto della media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale al di sotto della media

termico: con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori acciaio al di sotto della media

Delle Strutture:

scale esterne: a rampa unica costruite in pietra al di sotto della media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media

copertura: padiglione costruita in laterocemento al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:



[318,57 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano primo rialzato	120,00	x	100 %	=	120,00
Accessori piano seminterrato	88,00	x	50 %	=	44,00
Terrazza piano primo rialzato	7,00	x	33 %	=	2,31
Terrazza piano primo rialzato	25,00	x	33 %	=	8,25
Terreno di pertinenza	1.030,00	x	2 %	=	20,60
Totale:	1.270,00				195,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2021

Fonte di informazione: Annuncio Immobiliare

Descrizione: Abitazione Unifamiliare

Indirizzo: Via Tarcento

Superfici principali e secondarie: 390

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 400.000,00 pari a 1.025,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 400.000,00 pari a 1.025,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Abitazione unifamiliare

Indirizzo: San Daniele del Friuli

Superfici principali e secondarie: 227

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 1.211,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 242.000,00 pari a 1.066,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/12/2021

Fonte di informazione: Annuncio Immobiliare

Descrizione: Villa Unifamiliare

Indirizzo: San Daniele del Friuli

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 17 %

Prezzo: 211.650,00 pari a 1.058,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI -UDINE - SAN DANIELE DEL FRIULI - (27/12/2021)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: OMI BORGHI ANTICHI E NUOVI B2

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	400.000,00	242.000,00	211.650,00
Consistenza	195,16	390,00	227,00	200,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.025,64	1.211,45	1.275,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	1.666,67	1.008,33	881,88
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.025,64	1.025,64	1.025,64

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	400.000,00	242.000,00	211.650,00
Data [mesi]	10.000,00	6.050,00	5.291,25
Prezzo unitario	-199.835,90	-32.656,41	-4.964,10
Prezzo corretto	210.164,10	215.393,59	211.977,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **212.511,61**
Divergenza: 2,43% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,16 x 1.088,91 = **212.511,61**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 212.511,61**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 212.511,61**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa posta la piano seminterrato con pavimento in piastrelle, serramenti in legno con vetro semplice, porta autorimessa in metallo.

Si precisa che fronte ingresso autorimessa vi è ancora installata una veranda in profili di alluminio e vetro che era stata autorizzata nel 1989 dal Comune di San Daniele del Friuli a **carattere Provvisorio**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 129 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD MAPP.2199-130, EST 2199-2200, SUD 128-139-2019, OVEST 130

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa posta la piano seminterrato con pavimento in piastrelle, serramenti in legno con vetro semplice, porta autorimessa in metallo.

Veranda in profili di alluminio e vetro antistante ingresso autorimessa. Tale manufatto è stato autorizzato a carattere provvisorio con Autorizzazione n.459/1989

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès al di sotto della media 

portone di ingresso: ante realizzato in metallo al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.025,64 = **16.410,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.410,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.410,24**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENO IN PENDENZA, NON RECINTATO, COLTIVATO A PRATO CON PRESENZA DI ALCUNI ALBERI E CESPUGLI, CONFINANTE CON IL MAPP.129 (ABITAZIONE) E MAPP.131 ATTRAVERSATO SUL LATO SUD DA UNA STRADA STERRATA (INDICATA IN MAPPA CON LINEA TRATTEGGIATA) AVENTE UNA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 3,00

TERRENO EDIFICABILE COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE E VINCOLO PAESAGGISTICO

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminario, superficie 400, reddito agrario 1,45 € reddito dominicale 2,79 € indirizzo catastale: VIA VENEZIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.2170, EST MAPP.129, SUD MAPP.2019,
- foglio 9 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 40, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: VIA VENEZIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.2170, EST MAPP.129, SUD MAPP.2019,

Presenta una forma POLIGONALE, un'orografia PIANEGGIANTE, le seguenti sistemazioni agrarie: PRATO, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ASSENTI ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO IN PENDENZA, NON RECINTATO, COLTIVATO A PRATO CON PRESENZA DI ALCUNI ALBERI E CESPUGLI, CONFINANTE CON IL MAPP.129 (ABITAZIONE) E MAPP.131 ATTRAVERSATO SUL LATO SUD DA UNA STRADA STERRATA (INDICATA IN MAPPA CON LINEA TRATTEGGIATA) AVENTE UNA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 3,00. POSIZIONE DEL TERRENO SU STRADA MOLTO TRAFFICATA.

TERRENO EDIFICABILE COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE E VINCOLO PAESAGGISTICO

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO EDIFICABILE	440,00	x	100 %	=	440,00
Totale:	440,00				440,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/03/2022
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENO EDIFICABILE
Indirizzo: SENTIERO FRATTA
Superfici principali e secondarie: 1500
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/03/2022
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENO EDIFICABILE
Indirizzo: VIA VENEZIA
Superfici principali e secondarie: 750
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 440,00 x 15,00 = **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA 19-21, della superficie commerciale di **840,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENO PIANEGGIANTE NON RECINTATO COLTIVATO A PRATO CONFINANTE CON IL MAPP.130 ATTRAVERSATO SUL LATO SUD DA UNA STRADA STERRATA (INDICATA IN MAPPA) AVENTE UNA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 3,00.

TERRENO EDIFICABILE COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE E VINCOLO PAESAGGISTICO

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 870, reddito agrario 3,15 € reddito dominicale 6,07 € indirizzo catastale: VAI VENEZIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.120, EST MAPP.130, SUD MAPP.2019

Presenta una forma POLIGONALE, un'orografia PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ASSENTI ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO PIANEGGIANTE NON RECINTATO COLTIVATO A PRATO CONFINANTE CON IL MAPP.130 ATTRAVERSATO SUL LATO SUD DA UNA STRADA STERRATA (INDICATA IN MAPPA) AVENTE UNA LARGHEZZA DI CIRCA ML. 3,00. POSIZIONE DEL TERRENO SU STRADA MOLTO TRAFFICATA

TERRENO EDIFICABILE COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE E VINCOLO PAESAGGISTICO

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO EDIFICABILE pianeggiante	840,00	x	100 %	=	840,00
Totale:	840,00				840,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENO EDIFICABILE
Indirizzo: SENTIERO FRATTA
Superfici principali e secondarie: 1500
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/03/2022
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: TERRENO EDIFICABILE
Indirizzo: VIA VENEZIA
Superfici principali e secondarie: 750
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 80,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	840,00	x	15,00	=	12.600,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato si basa sul valore di mercato secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Le fonti di informazione assunte per la presente stima sono: compravendite effettuate nella zona ove sito l'immobile oggetto di stima, annunci immobiliari di agenzie, valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, Borsini Immobiliari del Friuli Venezia Giulia.

La stima è stata eseguita per MCA reperendo annunci di vendite di unità immobiliari simili, non distanti dalla zona ove sito l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di SAN DANIELE DEL FRIULI, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA 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	villa singola	195,16	0,00	212.511,61	212.511,61
B	box singolo	16,00	0,00	16.410,24	16.410,24
C	terreno residenziale	440,00	0,00	6.600,00	2.200,00
D	terreno residenziale	840,00	0,00	12.600,00	4.200,00
				248.121,85 €	235.321,85 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE ESSENDO L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE COMPOSTA DA UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE DI ABITAZIONE E DA UNICO IMPIANTO ELETTRICO E DI RISCALDAMENTO

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€ 7.059,66**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 225.262,20**

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: **€ 56.315,55**

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: **€ 46,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 168.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA, della superficie commerciale di **622,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone artigianale formato da più corpi di fabbrica edificati in epoche diverse con terreno di pertinenza.

CORPO A.1: Il corpo di fabbrica principale è costituito da un capannone artigianale ad uso magazzino strutturalmente formato da elementi in c.a. prefabbricati con copertura a due falde sempre in elementi prefabbricati e manto di copertura parte in ondulina in fibrocemento amianto e parte in altro materiale, oltre ad elementi trasparenti (lucernai) a nastro composti da elementi in ondulina in fibra traslucida. Finestrature sulle pareti perimetrali in elementi metallici con elementi in pannelli trasparenti in fibra traslucida. All'interno del magazzino è presente sul lato sud-ovest un soppalco raggiungibile con una scala metallica. Il magazzino è formato da due ingressi carrai uno sul lato sud ed un a nord. Il pavimento è in battuto di cemento. Impianti tecnologici risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Nel magazzino è presente l'impianto elettrico con relativo quadro. No impianto di riscaldamento. Il magazzino ha una superficie di circa 280 mq ed un'altezza minima di 5,10 ml e massima al colmo di 5,70 ml.

CORPO A.2: Tettoia collegata al magazzino sul lato Ovest, formata da muratura perimetrale in c.a. e copertura ad una falda con orditura metallica ad omega e manto in pannelli in odulina di fibrocemento amianto. Finestratura a nastro sulla parete ovest in vetrocemento. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico. No impianto di riscaldamento.

CORPO A.3: Deposito ad un piano fuori terra formato da due vani, con struttura in calcestruzzo armato e copertura a due falde in orditura lignea con sovrastante manto in pannelli in odulina di fibrocemento amianto. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico. No impianto di riscaldamento.

CORPO A.4: Fabbricato in muratura a due piani fuori terra con copertura a due falde in orditura lignea, tavole laterizie e manto in coppi laterizi. Il fabbricato è composto al piano terra da un deposito, un ripostiglio ed una cantina, al piano primo da un deposito accessibile attraverso una rampa esterna da cui attraverso una scala si accede ad un vano soffitta, oltre ad un ulteriore deposito accessibile dal lato ovest. I serramenti al piano terra sono misti in alluminio o legno, con portoni metallici da autorimessa. Al piano primo e secondo sono in cemento e vetro. I pavimenti sono in cemento liscio ed in piastrelle in un solo vano al piano terra. Il Fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. No impianto di riscaldamento.

Ai Fabbricati compete anche il terreno di pertinenza. Superficie totale 1.290,00 mq. scorporata dalla superficie dei capannoni (640,00 mq) restano di superficie scoperta 650,00 mq.

TETTOIE 1-2 Sulla parete perimetrale Est del CORPO A sono presenti due tettoie metalliche a sbalzo aventi dimensioni di ml.6,00x4,00, con manto il pannelli traslucidi.

TETTOIA 4. Sulla parete perimetrale Nord del CORPO C è presente una tettoia metallica a sbalzo aventi dimensioni di ml.6,00x3,00, con manto il pannelli traslucidi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.910,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD Mpp.917, SUD mapp.294, EST mapp.122

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B terreno residenziale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA, della superficie commerciale di **1.770,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con fondo in ghiaia adibito parte a piazzale di manovra e parte a orti, avente una superficie di mq.1.770,00 recintato con muretto in c.a. sormontato da paletti e rete metallica plasticata e dotato di ingresso carraio con cancello metallico scorrevole.

Il fondo è oggetto di servitù di passaggio a favore del mappale 534 e sia di altri mappali.

Sul terreno è presente un bombolone esterno di Gpl a servizio di altre unità immobiliari.

TETTOIA 3 Sul terreno insiste una tettoia in elementi metallici con copertura a due falde e manto in sandwich metallico, non presente in mappa e non censita catastalmente avente dimensioni di circa 20,00 ml x 5,10 ml

TERRENO COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 122 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 1770, reddito agrario 6,40 € reddito dominicale 12,34 € indirizzo catastale: via venezia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD Mpp.917,535,198,120,121 SUD mapp.295, EST strada

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.392,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.500,00
Data della valutazione:	29/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3071 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a UDINE ai nn. 36051/26979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Per la quota di 1/3

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:	
CORPO A.1 - MAGAZZINO mapp. 534:	
- Presenza di copertura in parte in pannelli di fibrocemento contenente amianto;	
CORPO A.2 - TETTOIA mapp. 534:	
- Presenza di copertura in parte in pannelli di fibrocemento contenente amianto;	
CORPO A.3 - DEPOSITO mapp. 534:	
- Presenza di copertura in parte in pannelli di fibrocemento contenente amianto;	
TETTOIE 1-2:	
- Presenza di due tettoie metalliche a sbalzo in aderenza con il magazzino corpo A.1 da demolire	
CORPO B TERRENO EDIFICABILE mapp.122	
- TETTOIA 3 Presenza di una tettoia metallica isolata di circa mq.100,00 da demolire	
- Presenza di un bombolone Gpl fuori terra a servizio di altre unità immobiliari diverse dal mapp.534 e 122	
- Ingresso carraio a servizio anche di altre unità immobiliari diverse dal mapp.534 e 122	
- TETTOIA 4 Presenza di una tettoia metallica a sbalzo di circa mq.18,00 da demolire	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 18/08/2003 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI UDINE ai nn. 8/1666 di repertorio, trascritto il 24/08/2004 a UDINE ai nn. 27138/19066.
NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO RECINZIONE MAPPALE N.122 DEL FG.8, presentata il 01/04/1992 con il n. 4330 di protocollo, rilasciata il 15/04/1992 con il n. 100 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N.122 DEL FG.8.

RECINZIONE LATO SUD SU VIA VENEZIA E REALIZZAZIONE ACCESSO CARRAIO

CONCESSIONE N. **418**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE MAPPALE N.122 DEL FG.8, presentata il 26/10/1989 con il n. 15479 di protocollo, rilasciata il 03/11/1989 con il n. 418 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N.122 DEL FG.8.

RECINZIONE LATO SUD E OVEST

CONCESSIONE N. **369**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AGRICOLO FG.8 MAPP.354 - CORPO A.3, presentata il 11/10/1994 con il n. 15633 di protocollo, rilasciata il 02/11/1994 con il n. 369 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.8 MAPP.354.

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 228/1993 DEL 26/07/1993

CONCESSIONE N. **84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO USO DEPOSITO CORPO A.1 "MAGAZZINO" FG.8 MAPP.354, presentata il 11/04/1980 con il n. 2491 di protocollo, rilasciata il 30/04/1980 con il n. 84 di protocollo, agibilità del 18/10/1983.

Il titolo è riferito solamente a FG.8 MAPP.354

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.102 DEL 17/12/2019, l'immobile ricade in zona B3 - SOTTOZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO. VARIANTE 90 DI ASSESTAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto a discarica di n. 2 tettoie non conformi dimensioni cadauna ml. 6,00x4,00: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a TETTOIE N.1-2 (vedi elaborato allegato).

Tettoie metalliche a sbalzo addossate al magazzino sul lato est del mappale 534

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto a discarica di n. 1 tettoia metallica non conforme dimensioni ml.

20,00x5,10: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a TETTOIA N.3 (vedi elaborato allegato).
Tettoia metallica a sbalzo insistente sul mappale 122

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto a discarica di n. 1 tettoia metallica non conforme dimensioni ml. 6,00X3,00: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a TETTOIA N.4 (vedi elaborato allegato).
Tettoia metallica a sbalzo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di indicazione porta di comunicazione fra ripostiglio e cantina Corpo A.3 su planimetria catastale FG.8 MAPP.534

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pratica Pregeo e Docfa per regolarizzazione deposito prefabbricato corpo A.1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pregeo e Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAGAZZINO CORPO A.1 FG.8 MAPP.534

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA PER REGOLARIZZAZIONE MANUFATTO E PRATICA PER ADEGUAMENTO STRUTTURALE

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA URBANISTICA, STRUTTURALE : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a MAGAZZINO CORPO A.1.

PREFABBRICATO DIFFORME PER DIMENSIONI IN PIANTA, PER ALTEZZE, NONCHE' PER FOROMETRIE ESTERNE

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

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA, della superficie commerciale di **622,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone artigianale formato da più corpi di fabbrica edificati in epoche diverse con terreno di pertinenza.

CORPO A.1: Il corpo di fabbrica principale è costituito da un capannone artigianale ad uso magazzino strutturalmente formato da elementi in c.a. prefabbricati con copertura a due falde sempre in elementi prefabbricati e manto di copertura parte in ondulina in fibrocemento amianto e parte in altro materiale, oltre ad elementi trasparenti (lucernai) a nastro composti da elementi in ondulina in fibra traslucida. Finestrature sulle pareti perimetrali in elementi metallici con elementi in pannelli trasparenti in fibra traslucida. All'interno del magazzino è presente sul lato sud-ovest un soppalco raggiungibile con una scala metallica. Il magazzino è formato da due ingressi carrai uno sul lato sud ed un a nord. Il pavimento è in battuto di cemento. Impianti tecnologici risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Nel magazzino è presente l'impianto elettrico con relativo quadro. No impianto di riscaldamento. Il magazzino ha una superficie di circa 280 mq ed un'altezza minima di 5,10 ml e massima al colmo di 5,70 ml.

CORPO A.2: Tettoia collegata al magazzino sul lato Ovest, formata da muratura perimetrale in c.a. e copertura ad una falda con orditura metallica ad omega e manto in pannelli in odulina di fibrocemento amianto. Finestratura a nastro sulla parete ovest in vetrocemento. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico. No impianto di riscaldamento.

CORPO A.3: Deposito ad un piano fuori terra formato da due vani, con struttura in calcestruzzo armato e copertura a due falde in orditura lignea con sovrastante manto in pannelli in odulina di fibrocemento amianto. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico. No impianto di riscaldamento.

CORPO A.4: Fabbricato in muratura a due piani fuori terra con copertura a due falde in orditura lignea, tavelle laterizie e manto in coppi laterizi. Il fabbricato è composto al piano terra da un deposito, un ripostiglio ed una cantina, al piano primo da un deposito accessibile attraverso una rampa esterna da cui attraverso una scala si accede ad un vano soffitta, oltre ad un ulteriore deposito accessibile dal lato ovest. I serramenti al piano terra sono misti in alluminio o legno, con portoni metallici da autorimessa. Al piano primo e secondo sono in cemento e vetro. I pavimenti sono in cemento liscio ed in piastrelle in un solo vano al piano terra. Il Fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. No impianto di riscaldamento.

Ai Fabbricati compete anche il terreno di pertinenza. Superficie totale 1.290,00 mq. scorporata dalla superficie dei capannoni (640,00 mq) restano di superficie scoperta 650,00 mq.

TETTOIE 1-2 Sulla parete perimetrale Est del CORPO A sono presenti due tettoie metalliche a sbalzo aventi dimensioni di ml.6,00x4,00, con manto il pannelli traslucidi.

TETTOIA 4. Sulla parete perimetrale Nord del CORPO C è presente una tettoia metallica a sbalzo aventi dimensioni di ml.6,00x3,00, con manto il pannelli traslucidi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.910,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD Mpp.917, SUD mapp.294, EST mapp.122

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN DANIELE DEL FRIULI). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannone artigianale formato da più corpi di fabbrica edificati in epoche diverse con terreno di pertinenza.

CORPO A.1: Il corpo di fabbrica principale è costituito da un capannone artigianale ad uso magazzino strutturalmente formato da elementi in c.a. prefabbricati con copertura a due falde sempre in elementi prefabbricati e manto di copertura parte in ondulina in fibrocemento amianto e parte in altro materiale, oltre ad elementi trasparenti (lucernai) a nastro composti da elementi in ondulina in fibra traslucida. Finestrature sulle pareti perimetrali in elementi metallici con elementi in pannelli trasparenti in fibra traslucida. All'interno del magazzino è presente sul lato sud-ovest un soppalco raggiungibile con una scala metallica. Il magazzino è formato da due ingressi carrai uno sul lato sud ed un a nord. Il pavimento è in battuto di cemento. Impianti tecnologici risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Nel magazzino è presente l'impianto elettrico con relativo quadro. No impianto di riscaldamento. Il magazzino ha una superficie di circa 280 mq ed un'altezza minima di 5,10 ml e massima al colmo di 5,70 ml.

CORPO A.2: Tettoia collegata al magazzino sul lato Ovest, formata da muratura perimetrale in c.a. e copertura ad una falda con orditura metallica ad omega e manto in pannelli in odulina di fibrocemento amianto. Finestratura a nastro sulla parete ovest in vetrocemento. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico. No impianto di riscaldamento.

CORPO A.3: Deposito ad un piano fuori terra formato da due vani, con struttura in calcestruzzo armato e copertura a due falde in orditura lignea con sovrastante manto in pannelli in odulina di fibrocemento amianto. Pavimento in battuto di cemento. Impianto elettrico. No impianto di riscaldamento.

CORPO A.4: Fabbricato in muratura a due piani fuori terra con copertura a due falde in orditura lignea, tavole laterizie e manto in coppi laterizi. Il fabbricato è composto al piano terra da un deposito, un ripostiglio ed una cantina, al piano primo da un deposito accessibile attraverso una rampa esterna da cui attraverso una scala si accede ad un vano soffitta, oltre ad un ulteriore deposito accessibile dal lato ovest. I serramenti al piano terra sono misti in alluminio o legno, con portoni metallici da autorimessa. Al piano primo e secondo sono in cemento e vetro. I pavimenti sono in cemento liscio ed in piastrelle in un solo vano al piano terra. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. No impianto di riscaldamento.

Ai fabbricati compete anche il terreno di pertinenza. Superficie totale 1.290,00 mq. scorporata dalla superficie dei capannoni (640,00 mq) restano di superficie scoperta 650,00 mq.

TETTOIE 1-2 Sulla parete perimetrale Est del CORPO A sono presenti due tettoie metalliche a sbalzo aventi dimensioni di ml.6,00x4,00, con manto in pannelli traslucidi.

TETTOIA 4. Sulla parete perimetrale Nord del CORPO C è presente una tettoia metallica a sbalzo aventi dimensioni di ml.6,00x3,00, con manto il pannelli traslucidi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : fissi realizzati in metallo	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in fibrocemento con coibentazione in assente	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco o cemento	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ghiaia	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : ante scorrevoli realizzato in metallo	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna con rivestimento in metallica	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V. Sottotraccia nei depositi, esterno nel magazzino	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno o c.a. prefabbricato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : a plinti costruite in cemento armato. Magazzino	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale interne</i> : a rampa unica realizzate in metallo	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura o elementi in c.a. prefabbricati	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in misto acciaio-cemento armato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORPO A - MAGAZZINO IN C.A. PREFABBRICATO	295,00	x	100 %	=	295,00
CORPO B - DEPOSITI	100,00	x	50 %	=	50,00
CORPO C - DEPOSITI, RISPOSTIGLI, CANTINA	245,00	x	100 %	=	245,00
TERRENO DI PERTINENZA	650,00	x	5 %	=	32,50

Totale:	1.290,00	622,50
----------------	-----------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: capannone artigianale

Indirizzo: via Venezia

Superfici principali e secondarie: 570

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 245,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 112.000,00 pari a 196,49 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CORPO A Mq. 295,00 x 320 = euro 94.400,00

CORPO B - DEPOSITI Mq. 50,00 x 320 = euro 16.000,00

CORPO C - DEPOSITI, RIPOSTIGLI, MAGAZZINI Mq. 245,00 x 320 = euro 78.400,00

TERRENO DI PERTINENZA - Mq. 32,50 x 320 = euro 10.400,00

SI PRECISA CHE NELLA VALUTAZIONE SI E' TENUTO DEBITO CONTO DELLA PRESENZA DI COPERTURE IN LASTRE DI FIBROCEMENTO

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 622,50 x 320,00 = **199.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 199.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.400,00**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA VENEZIA, della superficie commerciale di

1.770,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con fondo in ghiaia adibito parte a piazzale di manovra e parte a orti, avente una superficie di mq.1.770,00 recintato con muretto in c.a. sormontato da paletti e rete metallica plasticata e dotato di ingresso carraio con cancello metallico scorrevole.

Il fondo è oggetto di servitù di passaggio a favore del mappale 534 e sia di altri mappali.

Sul terreno è presente un bombolone esterno di Gpl a servizio di altre unità immobiliari.

TETTOIA 3 Sul terreno insiste una tettoia in elementi metallici con copertura a due falde e manto in sandwich metallico, non presente in mappa e non censita catastalmente avente dimensioni di circa 20,00 ml x 5,10 ml

TERRENO COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1770, reddito agrario 6,40 € reddito dominicale 12,34 € indirizzo catastale: via venezia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD Mpp.917,535,198,120,121 SUD mapp.295, EST strada

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN DANIELE DEL FRIULI). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno con fondo in ghiaia adibito parte a piazzale di manovra e parte a orti, avente una superficie di mq.1.770,00 recintato con muretto in c.a. sormontato da paletti e rete metallica plasticata e dotato di ingresso carraio con cancello metallico scorrevole.

Il fondo è oggetto di servitù di passaggio a favore del mappale 534 e sia di altri mappali.

Sul terreno è presente un bombolone esterno di Gpl a servizio di altre unità immobiliari.

TETTOIA 3 Sul terreno insiste una tettoia in elementi metallici con copertura a due falde e manto in sandwich metallico, non presente in mappa e non censita catastalmente avente dimensioni di circa 20,00 ml x 5,10 ml

TERRENO COMPLETAMENTE RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	1.770,00	x	100 %	=	1.770,00
Totale:	1.770,00				1.770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.770,00 x 20,00 = **35.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di SAN DANIELE DEL FRIULI, agenzie: SAN DANIELE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	622,50	0,00	199.200,00	66.400,00
B	terreno residenziale	1.770,00	0,00	35.400,00	11.800,00
				234.600,00 €	78.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL FONDO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.700,00**

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: **€ 16.175,00**

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:	€ 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.500,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA, della superficie commerciale di **4.130,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4130, reddito agrario 16,00 € reddito dominicale 28,80 € indirizzo catastale: VIA ARCH. ERMES MIDENA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD STRADA COMUNALE, SUD MAPP. 300, 53, EST MAPP.296, OVEST MAPP.301

Presenta una forma POLIGONALE, un'orografia PIANEGGIANTE, i seguenti sistemi irrigui: NESSUNA, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NESSUNA ,arboree: NESSUNA ,il terreno

B terreno industriale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE

INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 300 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 170 mq, indirizzo catastale: LOC. AONEDIS, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.297, SUD MAPP. 300, 53, EST MAPP.297, OVEST MAPP.297
TERRENO CONFINANTE CON IL MAPPALE 297

Presenta una forma POLIGONLE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

C terreno industriale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALE 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 301 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 490 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' AONEDIS, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD STRADA COMUNALE, SUD MAPP. 53, EST MAPP.297, OVEST MAPP.45
TERRENO CONFINANTE CON IL MAPPALE 297

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.790,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.883,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.900,00
Data della valutazione:	29/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3071 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a UDINE ai nn. 36051/26979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Per la quota di 1/3

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:

PIAZZALE PRIVO DI ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

IMPIANTO ELETTRICO PRESENTE (NON ALLACCIATO) PER ILLUMINAZIONE PIAZZALE MA PALI PRIVI DI ARMATURE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 18/08/2003 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO DI UDINE ai nn. 8/1666 di repertorio, trascritto il 24/08/2004 a UDINE ai nn. 27138/19066.

Il titolo è riferito solamente a mappale 297 per la quota di 1/3 con indicazione della particella originaria n.40.

NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA ALL'EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di PERMUTA (dal 03/02/2011), con atto stipulato il 03/02/2011 a firma di NOTAIO COSIMO CAVALLO ai nn. 59329/15076 di repertorio, registrato il 04/02/2011 a UDINE ai nn. 1883, trascritto il 07/02/2011 a UDINE ai nn. 2900/1986.

Il titolo è riferito solamente a particelle 300-301 per la quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/10/1984 fino al 03/02/2011), con atto stipulato il 25/10/1984 a firma di NOTAIO ROBERTO QUARANTA (BO) ai nn. 6351 di repertorio, trascritto il 29/10/1984 a UDINE ai nn. 22918/18814. Il titolo è riferito solamente a particelle 300-301 per la quota di 1/3 indicata particella originaria n.53

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **D/2008/9**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di completamento recinzione e sistemazione fondo, presentata il 21/01/2008 con il n. 1493 di protocollo, rilasciata il 21/01/2008 con il n. 1493 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 22 mapp.40 in seguito oggetto di frazionamento

DIA di Variante alla D/2008/9 N. **D/2008/344**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di completamento recinzione e sistemazione fondo, presentata il 15/12/2008 con il n. 24706 di protocollo, rilasciata il 15/12/2008 con il n. 24706 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 22 mapp.40 in seguito oggetto di frazionamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.102 DEL 17/12/2019, l'immobile ricade in zona D2 - SOTTOZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI INTERESSE COMUNALE. VARIANTE 90 DI ASSESTAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA, della superficie commerciale di **4.130,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN

GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4130, reddito agrario 16,00 € reddito dominicale 28,80 € indirizzo catastale: VIA ARCH. ERMES MIDENA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD STRADA COMUNALE, SUD MAPP. 300, 53, EST MAPP.296, OVEST MAPP.301

Presenta una forma POLIGONALE, un'orografia PIANEGGIANTE, i seguenti sistemi irrigui: NESSUNA, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NESSUNA ,arboree: NESSUNA ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in METALLO con apertura SCORREVOLE. RECINZIONE IN MURATURA IN C.A. SORMONTATA DA ELEMENTI METALLICI

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
TERRENO INDUSTRIALE ADIBITO A PIAZZALE SOSTA MEZZI MECCANICI	4.130,00	x 100 %	= 4.130,00
Totale:	4.130,00		4.130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.130,00 x 35,00 = **144.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.183,33**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno industriale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO

TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 300 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 170 mq, indirizzo catastale: LOC. AONEDIS, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP.297, SUD MAPP. 300, 53, EST MAPP.297, OVEST MAPP.297
TERRENO CONFINANTE CON IL MAPPALE 297

Presenta una forma POLIGONLE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: SCORREVOLE realizzato in
METALLO con apertura SCORREVOLE

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO - ENTE URBANO - TERRENO INDUSTRIALE ADIBITO A PIAZZALE SOSTA MEZZI MECCANICI	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 35,00 = **5.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.983,33**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno industriale a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA ARCH. ERMES MIDENA, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALI 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 301 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 490 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' AONEDIS, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD STRADA COMUNALE, SUD MAPP. 53, EST MAPP.297, OVEST MAPP.45

TERRENO CONFINANTE CON IL MAPPALE 297

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO IN ZONA INDUSTRIALE (FACENTE PARTE DI TRE MAPPALE 297-300-301) CON ACCESSO DIRETTO DA VIA ARCH. ERMES MEDINA, PIANEGGIANTE CON FONDO IN GHIAIA.

TERRENO RECINTATO CON MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA RINGHIERA METALLICA SU VIA ARCH. ERMES MEDINA E MURETTI IN C.A. SORMONTATO DA PALETTI E RETE SUI RESTANTI CONFINI. IL FONDO E' DOTATO DI DUE INGRESSI CARRAI SCORREVOLI CON PORTONI METALLICI SU VIA MEDINA.

IL TERRENO E' ADIBITO A PIAZZALE PER DEPOSITO MEZZI MECCANICI PER MOVIMENTO TERRA, SULLA SUPERFICE SONO POSATI VARI CONTAINER METALLICI.

IL FONDO E' PRIVO DI ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA MA E' DOTATO DI UN GENERATORE DIESEL PER LA PRODUZIONE DI CORRENTE ELETTRICA. SUL PERIMETRO VERSO LA VIA MEDINA SONO PRESENTI ALL'INTERNO DEL FONDO DEI PALI LUCE INCLINATI PRIVI DI ARMATURE.

IL FONDO E' PRIVO DI ACQUA CORRENTE MA E' DOTATO DI UNA CISTERNA.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO - ENTE URBANO - TERRENO INDUSTRIALE ADIBITO A PIAZZALE SOSTA MEZZI MECCANICI	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 35,00 = **17.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.716,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di SAN DANIELE DEL FRIULI, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	4.130,00	0,00	144.550,00	48.183,33
B	terreno industriale	170,00	0,00	5.950,00	1.983,33
C	terreno industriale	490,00	0,00	17.150,00	5.716,67
				167.650,00 €	55.883,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL FONDO CONSIDERATA LA QUOTA DI 1/3 NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE IN TRE LOTTI

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: € 55.883,33

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: € 13.970,83

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: € 12,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 41.900,00

data 29/06/2022

il tecnico incaricato
MAURO FLORIT