



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

Dott. F. Venier

CUSTODE:

Co.Ve.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Giovanni Picotti

CF:PCTGNN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TRICESIMO Via Roma 153, frazione Capoluogo, quartiere San Giorgio, della superficie commerciale di **383,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato a Tricesimo in Via Roma, 153, località San Giorgio, corrispondente al tratto urbano della Strada Statale n. 13 "Pontebbana", all'altezza del km 139,450, lato est, **avente una superficie commerciale di 228,76 metri quadrati e complessivi 383,59 metri quadrati con il corpo "B", con il quale forma unico e inscindibile lotto.** La realtà fa parte di un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile e piano scantinato occupante l'intera superficie coperta. Le unità immobiliari oggetto di perizia insistono al piano terra (rialzato) e scantinato. L'accesso avviene direttamente dall'area scoperta comune antistante, posta a confine con la Via Roma. Il piano superiore ospita un'unità abitativa di terzi, esclusa dalla presente perizia.

Il piano rialzato ha destinazione eminentemente commerciale (negozio) ed è attualmente adibito a sala mostra di arredobagno, materiali edili di finitura e arredocasa, mentre il piano scantinato è destinato a magazzino e locale di deposito. L'accesso ai locali commerciali è garantito da ampia scala esterna posta in fregio al fronte ovest, integrata ai lati da due comode rampe inclinate per il transito di carrelli di trasporto o sedie a ruote per persone non deambolanti. Gli spazi commerciali sono suddivisi in due aree: quella principale, di maggior visibilità, è dotata di ampie vetrine su tutto il fronte ovest e ha superficie di circa 150 metri quadrati (corpo "A"); quella secondaria è retrostante ed è caratterizzata da minore luminosità e visibilità e vanta una superficie di circa 120 metri quadrati (corpo "B"). Ai lati dell'area espositiva sono presenti due accessi ad altrettanti vani scala che portano al piano inferiore. Detto piano, oltre alle menzionate destinazioni, ospita un piccolo ripostiglio e una lavanderia, predisposto per la realizzazione di un servizio igienico.

Coordinate G.P.S.: 46° 09' 01,50" N; 13° 13' 12,30" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,06 m (2,40 m piano seminterrato). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1637
Al Catasto Terreni la particella Foglio 15 n. 269 è allibrata a Partita 1, Ente Urbano di 1637 metri quadrati
- foglio 15 particella 269 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 4, consistenza 164 mq, rendita 347,27 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord, sud e ovest: Foglio 15 particella n. 269 sub. 13; est: Foglio 15 particella n. 269 subb. 8 e 12
- foglio 15 particella 269 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/1, classe 5, consistenza 174 mq, rendita 2.489,22 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Nord, sud e ovest: Foglio 15 particella n. 269 sub. 13; est: Foglio 15 particella n. 269 subb. 9 e 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1997.

B **negozio** a TRICESIMO Via Roma 153, frazione Capoluogo, quartiere San Giorgio per la quota di:

- 65/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 35/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato a Tricesimo in Via Roma, 153, località San Giorgio, corrispondente al tratto urbano della Strada Statale n. 13 "Pontebbana" all'altezza del km 139,450, lato est, **avente una superficie commerciale pari a 154,83 metri quadrati e complessivi 383,59 metri quadrati con il corpo "A" di cui sopra, con il quale forma unico e inscindibile lotto**. La realtà è inserita in un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile e piano scantinato occupante l'intera superficie coperta. Le unità immobiliari oggetto di perizia insistono al piano terra (rialzato) e al piano scantinato. Il piano superiore ospita un'unità abitativa di proprietà di terzi che non forma oggetto della presente perizia.

Il piano rialzato ha destinazione eminentemente commerciale (negozio) ed è attualmente adibito a sala mostra di arredobagno, materiali edili di finitura e arredocasa, mentre il piano scantinato è destinato a magazzino e locale di deposito. L'accesso agli spazi commerciali è garantito sia dalla contigua unità commerciale (subalterno 14), sia dai due vani scala con ingresso dalla corte scoperta comune (subalterno 13); detti vani scala garantiscono inoltre l'accesso al piano scantinato (subalterni 4 e 8). L'unità al piano terreno è posta in posizione retrostante a quella appena descritta (corpo "A" che precede) ed è caratterizzata da minore luminosità e visibilità e vanta una superficie di circa 120 metri quadrati. Tale porzione è priva di vetrine; i serramenti presenti in lato nord e sud assolvono a mera funzione di finestratura. Parte della superficie è occupata da un servizio igienico con antibagno. Il piano scantinato ospita inoltre una centrale termica che garantisce il riscaldamento di tutto lo stabile. Tale locale, essendo comune a tutte le unità immobiliari, non è quindi stato valorizzato in sede estimativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,06 m (2,40 m piano seminterrato). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 269 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 1, consistenza 111 mq, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, est e sud: Foglio 15 particella n. 269 sub.13; ovest: Foglio 15 particella n. 269 subb. 4 e 12
- foglio 15 particella 269 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/1, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 1.545,03 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, est e sud: Foglio 15 particella n. 269 sub. 13; ovest: Foglio 15 particella n. 269 subb. 12 e 14
- foglio 15 particella 269 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1637
Al Catasto Terreni la particella Foglio 15 n. 269 è allibrata a Partita 1, Ente Urbano di 1637 metri quadrati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	383,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 278.980,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.200,00
Data della valutazione:	12/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le unità immobiliari: Foglio 15 particella n. 269 subalterni 8, 9 e 14 sono attualmente concesse in locazione a Casalab s.r.l.s., con sede in Trasaghis, Via A. Diaz, 43/A, con contratto di natura commerciale tipo 6+6 anni, avente effetto dal 1.9.2018 e prima scadenza il 31.8.2024, registrato a Udine il 28 settembre 2018 al n. 8210 serie 3T. La data di stipula (1.9.2018) è antecedente a quella di trascrizione del pignoramento. L'importo del canone è attualmente pari a 2.500,00 euro mensili, equivalenti a 30.000,00 euro annui, I.V.A. di legge esclusa. Alla data del 17 ottobre 2023 non risultava inviata disdetta. Vedere copia contratto di locazione vigente e visura camerale Società locataria allegati alla presente.

Dagli elementi documentali inerenti il rapporto locativo in essere è emerso che il canone unitario è pari a 8,10 euro/m²/mese. L'esame delle fonti consultate (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari di varia edizione) ha permesso di concludere circa la sostanziale congruità e adeguatezza dell'importo contrattualmente pattuito, non risultando quindi inferiore di oltre un terzo a quelli di mercato correntemente applicati.

L'unità immobiliare Foglio 15 particella n. 269 sub. 4 risulta libera e nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 6 dicembre 2023.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 22/12/1978 a firma di Notaio G. Bronzin ai nn. 52495/28128 di repertorio, registrata il 04/01/1979 a Udine ai nn. 120 serie 1 A.P., trascritta il 03/01/1979 a Udine ai nn. 117/114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rogito notarile costitutivo.

Con detto titolo veniva costituita una servitù di passaggio da esercitarsi lungo una fascia di terreno della larghezza di 6 metri in fregio al confine nord del lotto per l'ingresso al fondo (terreno nudo) Foglio 15 particella n. 75, ora particella n. 846. Vedere atto costitutivo integralmente allegato.

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

convenzione matrimoniale, contro *** DATO OSCURATO *** .

Non sono presenti trascrizioni di convenzioni matrimoniali. Il soggetto esecutato risulta coniugato con matrimonio celebrato in data 28 luglio 2001 in Comune di Trasaghis (atto parte 2, serie A, numero 2), con opzione per il regime patrimoniale della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Udine del 16 luglio 2009, R.G. 3521/2009 è stato omologato il verbale di separazione consensuale tra i coniugi. Vedere certificazioni anagrafiche e di stato civile allegate.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Contratto di locazione, stipulata il 01/10/2018 , registrata il 28/09/2018 a Udine ai nn. 8210/3T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione in locazione di parte dei beni oggetto di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari Foglio 15 particella n. 269 subb. 8, 9 e 14.

Effetti del contratto a far data dal 1.9.2018, prima scadenza 31.8.2024. Vedere copia del contratto vigente e visura camerale Società locataria allegati alla presente.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2010 a firma di Notaio A. Catena ai nn. 126971/34099 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 a Udine ai nn. 19235/3507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Il gravame riguarda tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (Foglio 15 particella n. 269 subb. 4, 8, 9 e 14)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2010 a firma di Notaio A. Catena ai nn. 127136/34202 di repertorio, iscritta il 11/08/2010 a Udine ai nn. 22950/4236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 192.000,00.

Importo capitale: 96.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Il gravame riguarda tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (Foglio 15 particella n. 269 subb. 4, 8, 9 e 14)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/05/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 1803/11517 di repertorio, iscritta il 30/05/2017 a Udine ai nn. 12765/2028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 68.556,48.

Importo capitale: 34.278,24.

Il gravame riguarda le sole unità immobiliari Foglio 15 particella n. 269 subb. 4 e 14. Rectius: ipoteca fiscale (ruoli esattoriali tributi vari).

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2613/11521 di repertorio, iscritta il 12/11/2021 a Udine ai nn. 31011/4496, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 119.075,58.

Importo capitale: 59.537,79.

Il gravame riguarda tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (Foglio 15 particella n. 269 subb. 4, 8, 9 e 14). Rectius: ipoteca fiscale (ruoli esattoriali tributi vari).

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/11/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn.

2625/11521 di repertorio, iscritta il 16/11/2021 a Udine ai nn. 31404/4572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 142.061,90.

Importo capitale: 71.030,95.

Il gravame riguarda tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (Foglio 15 particella n. 269 subb. 4, 8, 9 e 14). Rectius: ipoteca fiscale (ruoli esattoriali tributi vari).

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/09/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2744/11522 di repertorio, iscritta il 06/09/2022 a Udine ai nn. 25064/3766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 912.721,90.

Importo capitale: 456.360,95.

Il gravame riguarda le sole unità immobiliari Foglio 15 particella n. 269 subb. 4 e 14. Rectius: ipoteca fiscale (ruoli esattoriali tributi vari).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 1068/2023 di repertorio, trascritta il 27/04/2023 a Udine ai nn. 10177/7852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.

Il pignoramento riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non risulta agli atti alcuna tabella millesimale di ripartizione, pur in presenza di fabbricato condominiale (l'unità posta al primo piano è di proprietà di terzi), né Amministratore, la cui nomina non è peraltro obbligatoria nel caso di specie.

L'attestato di prestazione energetica indicato si riferisce alle sole unità site al piano terra (subalterni 9 e 14). Non risultano emessi ulteriori attestati per le altre unità immobiliari oggetto di esecuzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità storica ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

Nota. La cointestazione:

65/100 Società debitrice;

35/100 Terzo datore di ipoteca,

deriva unicamente da voltura catastale prot. 399818 del 10 novembre 2009 Agenzia del Territorio di Udine e non trova riscontro nel titolo di provenienza, né in altri titoli trascritti, come peraltro riportato nella certificazione notarile prodotta dal Creditore ipotecario procedente.

Detta intestazione è presumibilmente correlata alla realizzazione dell'ampliamento del fabbricato su area di sedime comune all'epoca di costruzione/rilascio della concessione edilizia di cui si dà conto in altra parte della presente perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/01/1996), con atto stipulato il 11/01/1996 a firma di Notaio A. Catena ai nn. 81999/15977 di repertorio, registrato il 29/01/1996 a Udine ai nn. 816 Serie 1 Atti Pubbl., trascritto il 15/01/1996 a Udine ai nn. 1132 R.G. - 919 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/12/1963 fino al 11/01/1996), con atto stipulato il 13/12/1963 a firma di Notaio A. Polizzi ai nn. rep. 36130 di repertorio, registrato il 17/12/1963 a Tarcento ai nn. 508 Vol. 45, trascritto il 13/12/1963 a Udine ai nn. 26773 R.G. - 24773 R.P.

L'acquisto ha riguardato l'area nuda, sulla quale successivamente fu realizzato il fabbricato (Foglio 15 particella n. 269)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **536**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato a destinazione commerciale, rilasciata il 20/11/1964 con il n. 536 di protocollo, agibilità del 27/07/1966 con il n. 536 di protocollo.

La copia della licenza edilizia non è stata reperita. Con detto titolo veniva eretto ex novo il fabbricato a destinazione commerciale.

Autorizzazione edilizia N. **96/046**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 19/02/1996 con il n. Prot. 2204 di protocollo

Concessione edilizia N. **96/067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 20/05/1996 con il n. 6525 di protocollo, rilasciata il 29/10/1996 con il n. 96/067 di protocollo, agibilità del 11/07/1998 con il n. Prot. n. 6000 di protocollo

Concessione edilizia N. **97/050** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia e ampliamento, presentata il 09/05/1997 con il n. Prot. 5686 di protocollo, rilasciata il 03/07/1997 con il n. 97/050 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Detto titolo riguarda la ristrutturazione del fabbricato preesistente e il suo ampliamento in lato est, come nell'attuale consistenza. Non risulta presentata comunicazione di ultimazione dei lavori, nè - ovviamente - la conseguente e dovuta richiesta di agibilità. L'ampliamento insiste su area a suo tempo comune, motivo per il quale vennero rettificata - in sede catastale - le quote di proprietà. Si constata l'avvenuto deposito dei calcoli strutturali presso la competente Direzione Prov.le dei SS.TT. in data 4 dicembre 1997 al n. 3040 e l'avvenuto rilascio del certificato di collaudo statico emesso in data 16 novembre 1998 a firma dell'ing. E. Vendruscolo, Ordine Ingegneri della provincia di Udine, allegato alla presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona H3.2. (Commerciale esistente, mista). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Norme Tecniche di attuazione integralmente allegate per la Zona d'interesse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultima richiesta di intervento edilizio (ristrutturazione e ampliamento n. 97/050 rilasciata in data 3 luglio 1997 e successiva variante in corso d'opera), si rilevano le seguenti difformità: 1. Piano interrato: 1.a) minime differenze di spessore di alcune pareti perimetrali; 1.b) realizzazione di nuovo vano accessorio destinato a disimpegno; 1.c) diversa destinazione locale ripostiglio lato sud: in effetti trattasi di lavanderia; 1.d) altezza netta dei locali 2,40 m in luogo di 2,60 (probabile controsoffittatura). 2. Piano terra: 2.a) minime differenze di spessore di alcune pareti perimetrali. (normativa di riferimento: Legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 - D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta di titolo edilizio per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, eseguite nel corso della vigenza della concessione edilizia dante causa; in tale sede dovranno essere depositati i progetti degli impianti, segnatamente dell'impianto elettrico e termoidraulico, comunicata l'effettiva data di ultimazione dei lavori e richiesto il certificato di agibilità. Nota: lo stato autorizzato è rappresentato dalla planimetrie catastali agli atti, già presenti in altra parte della presente perizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia per la regolarizzazione delle opere difformi (esclusa oblazione/sanzione dovuta, non calcolabile in questa sede): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni circa.

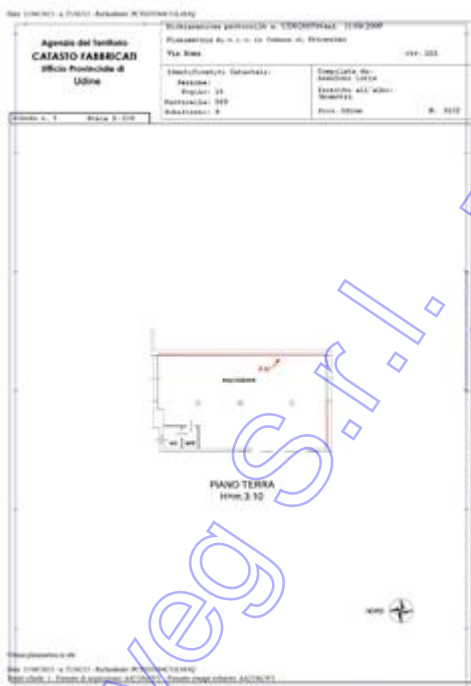
Necessita la presentazione di richiesta di titolo edilizio per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, eseguite nel corso della vigenza della concessione edilizia dante causa; in tale sede dovranno essere depositati i progetti degli impianti, segnatamente dell'impianto elettrico e termoidraulico, comunicata l'effettiva data di ultimazione dei lavori e richiesto il certificato di agibilità. Si rileva inoltre che nel caso di specie: a) non ricorrono le condizioni di applicazione dell'art. 50, 6° comma della legge 28 febbraio 1985 n° 47; b) è applicabile il disposto dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380.



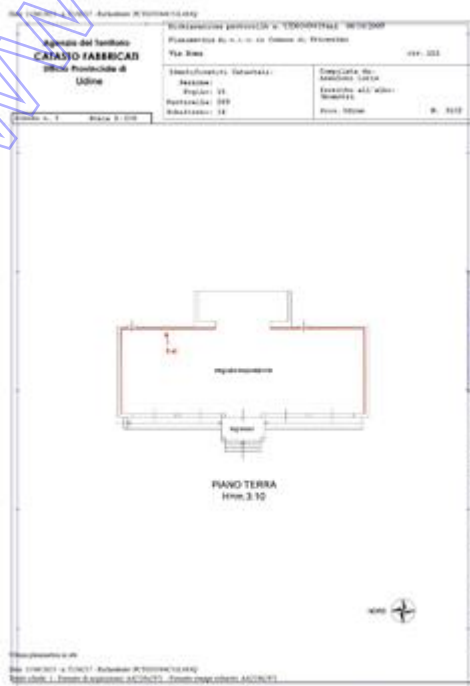
Opere difformi (sub. 4)



Opere difformi (sub. 8)



Opere difformi (sub. 9)



Opere difformi (sub. 14)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza dei locali è pari a rilevati 2,40 metri in luogo di 2,60 indicati agli atti (probabile presenza di controsoffittatura); inoltre va aggiornata la destinazione

d'uso del vano ripostiglio lato sud (unità subalterno 4): trattasi di lavanderia; va inserita la parete divisoria indicata nei grafici allegati riportanti le difformità rilevate. Per quanto attiene alle unità immobiliari al piano terra (subalterni 9 e 14) le lievi differenze di spessore delle pareti perimetrali non appaiono apprezzabili in planimetria: queste ultime possono quindi ritenersi conformi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica catastale per aggiornamento delle unità immobiliari sub. 4 e 8 (solo C.U.); l'importo indicato, comprensivo dei diritti erariali, è meramente indicativo: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliari piano seminterrato (subalterni 4 e 8)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso dei locali è conforme alle disposizioni dello strumento urbanistico e della normativa di Zona.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

La conformità tecnico-impiantistica di tutti gli impianti tecnologici presenti non è rilevabile, stante l'assenza delle certificazioni di regolarità e del certificato di agibilità.

BENI IN TRICESIMO VIA ROMA 153, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE SAN
GIORGIO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TRICESIMO Via Roma 153, frazione Capoluogo, quartiere San Giorgio, della superficie commerciale di **383,59** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato a Tricesimo in Via Roma, 153, località San Giorgio, corrispondente al tratto urbano della Strada Statale n. 13 "Pontebbana", all'altezza del km 139,450, lato est, **avente una superficie commerciale di 228,76 metri quadrati e complessivi 383,59 metri quadrati con il corpo "B", con il quale forma unico e inscindibile lotto**. La realtà fa parte di un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile e piano scantinato occupante l'intera superficie coperta. Le unità immobiliari oggetto di perizia insistono al piano terra (rialzato) e scantinato. L'accesso avviene direttamente dall'area scoperta comune antistante, posta a confine con la Via Roma. Il piano superiore ospita un'unità abitativa di terzi, esclusa dalla presente perizia.

Il piano rialzato ha destinazione eminentemente commerciale (negozio) ed è attualmente adibito a

sala mostra di arredobagno, materiali edili di finitura e arredocasa, mentre il piano scantinato è destinato a magazzino e locale di deposito. L'accesso ai locali commerciali è garantito da ampia scala esterna posta in fregio al fronte ovest, integrata ai lati da due comode rampe inclinate per il transito di carrelli di trasporto o sedie a ruote per persone non deambulanti. Gli spazi commerciali sono suddivisi in due aree: quella principale, di maggior visibilità, è dotata di ampie vetrine su tutto il fronte ovest e ha superficie di circa 150 metri quadrati (corpo "A"); quella secondaria è retrostante ed è caratterizzata da minore luminosità e visibilità e vanta una superficie di circa 120 metri quadrati (corpo "B"). Ai lati dell'area espositiva sono presenti due accessi ad altrettanti vani scala che portano al piano inferiore. Detto piano, oltre alle menzionate destinazioni, ospita un piccolo ripostiglio e una lavanderia, predisposto per la realizzazione di un servizio igienico.

Coordinate G.P.S.: 46° 09' 01,50" N; 13° 13' 12,30" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,06 m (2,40 m piano seminterrato). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 269 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1637
Al Catasto Terreni la particella Foglio 15 n. 269 è allibrata a Partita 1, Ente Urbano di 1637 metri quadrati
- foglio 15 particella 269 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 4, consistenza 164 mq, rendita 347,27 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, sud e ovest: Foglio 15 particella n. 269 sub. 13; est: Foglio 15 particella n. 269 subb. 8 e 12
- foglio 15 particella 269 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/1, classe 5, consistenza 174 mq, rendita 2.489,22 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, sud e ovest: Foglio 15 particella n. 269 sub. 13; est: Foglio 15 particella n. 269 subb. 9 e 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1997.



Negoziò (sub. 14), lato nord



Negoziò (sub. 14), lato sud



Negozio (sub. 9), lato nord



Negozio (sub. 9), lato sud



Magazzino piano seminterrato (sub. 8)

Mgazzino piano seminterrato (sub. 4)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Udine (10 km), Gemona del Friuli (15 km)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto urbano adiacente: rotatoria località Morena



Contesto urbano adiacente: incrocio Via Roma (Tratto urbano della S.S. 13 Pontebbana) - Via San Giorgio



Area di parcheggio (fronte strada)



Fronte sud dell'edificio



Ingresso principale (dal parcheggio)



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°09'01,50" N;
13°13'12,30" E

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km (Udine nord)
- aeroporto distante 50 km (Ronchi dei Legionari)
- autobus distante 100 m
- ferrovia distante 10 km (Udine)
- tangenziale distante 5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato ex novo nella seconda metà degli anni 1960 e si presenta complessivamente in buone condizioni generali e manutentive. Sotto il profilo statico non sono apparse evidenti criticità di sorta, quali fessurazioni, cricche o altri fenomeni di sofferenza strutturale. Si segnala - per quanto attiene alle vetrine dell'unità posta al piano rialzato - la non conformità delle stesse alle norme di sicurezza vigenti, essendo dotate di vetrate prive di struttura antisfondamento. La descrizione dettagliata che segue vale anche per il corpo "B", descritto in altra parte della presente perizia.

Delle Strutture:

- fondazioni:* Plinti in cemento armato con travi di collegamento
- strutture verticali:* costruite in cemento armato
- travi:* costruite in cemento armato
- solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate
- copertura:* Copertura parte multifalda con solai in cemento armato, parte a terrazza praticabile



Delle Componenti Edilizie:

- scaie:* con rivestimento in piastrelle di ceramica
- rivestimento interno:* realizzato in pittura traspirante
- rivestimento esterno:* realizzato in Idropittura
- portone di ingresso:* ad ante con apertura manuale realizzato in alluminio e vetro
- pavimentazione interna:* realizzata in Marmo (piano terra); piastrelle ceramiche altri locali
- pavimentazione esterna:* realizzata in asfalto (area parcheggio)
- infissi interni:* realizzati in legno tamburato



infissi esterni: realizzati in finestre in alluminio con vetrocamera; vetrine con telai in legno prive di vetrocamera. Le vetrine sono prive di vetratura antisfondamento

scarso ★★★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: Non rilevabile

pesa autocarri: Impianto assente

energia solare: Impianto assente

elettrico: 220 V conformità: Non rilevabile

ascensore: Impianto assente



Magazzino piano seminterrato (sub. 4)



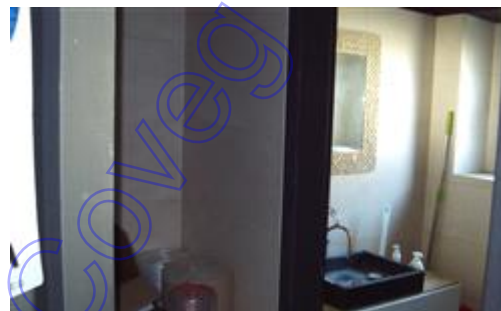
Ripostiglio e locale lavanderia piano seminterrato (sub. 4)



Centrale termica piano seminterrato



Vano scala lato sud (particolare)



Bagno con antibagno al piano terra



Fronte sud (particolare)

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 301270000721; 15753-2014-UD-APE-DEF registrata in data 21/07/2014

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*

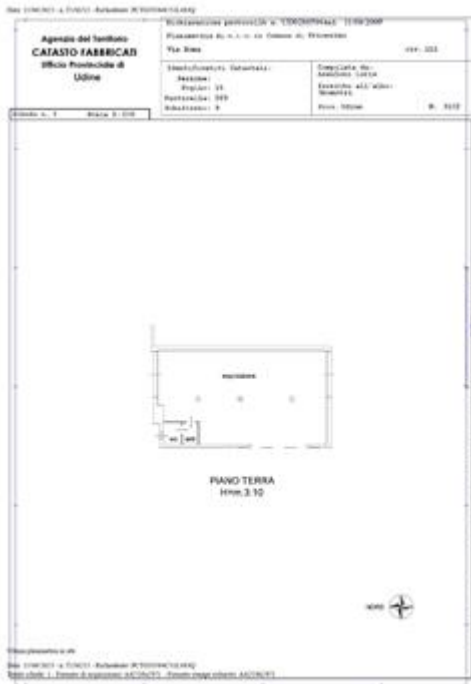
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo "A": negozio (locali commerciali piano rialzato)	187,30	x	100 %	=	187,30
Corpo "A": magazzini e locali di deposito piano scantinato (non direttamente comunicanti)	165,84	x	25 %	=	41,46
Corpo "B": negozio (locali commerciali piano rialzato)	126,52	x	100 %	=	126,52
Corpo "B": magazzini e locali di deposito piano scantinato (non direttamente comunicanti)	113,24	x	25 %	=	28,31
Totale:	592,90				383,59



Planimetria catastale agli atti (15.269.4)



Planimetria catastale agli atti (15.269.8)



Planimetria catastale agli atti (15.269.9)



Planimetria catastale agli atti (15.269.14)



Estratto di mappa vigente (15.269)



Elaborato planimetrico agli atti (15.269)

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: 29/11/2023

Fonte di informazione: Sito di primaria Agenzia immobiliare locale

Descrizione: Negozio fronte strada al piano terra con annessi magazzini al piano scantinato

Indirizzo: Tricesimo, Via Roma, 127

Superfici principali e secondarie: 344

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.308,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 405.000,00 pari a 1.177,33 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/07/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: negozio al piano terreno con piano scantinato pertinenziale ad accesso diretto

Indirizzo: Tricesimo, Via Roma, snc, località Morena

Superfici principali e secondarie: 413

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 847,46 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'attuale fase di mercato per la compravendita di immobili a destinazione commerciale sulla piazza di Tricesimo conosce già da diverso tempo una fase di sostanziale stabilità. Il prezzo del primo elemento comparabile reperito è assunto quindi all'attualità nella sua integrità.

Con riferimento ai dati utilizzati per lo sviluppo del M.C.A., si precisa che sono stati adottati unicamente elementi obiettivi e raccolti da documentazione ufficiale, tralasciando aspetti e caratteristiche non adeguatamente verificabili.

Con riguardo al rapporto locativo in essere, stante l'avvenuta scadenza del termine utile per la formalizzazione della disdetta infrasessennale, va evidenziato l'ineludibile *vulnus* a carico del pieno godimento del diritto di proprietà. Di tale condizione si è ovviamente tenuto conto in sede di valutazione finale, con applicazione di una riduzione per lo stato di occupazione pari al 20%, secondo le più qualificate fonti del settore del commercio immobiliare. Il ristoro rappresentato dalla rendita locativa compensa peraltro solo in parte le limitazioni che il *dominus* subisce per la sussistenza del vincolo contrattuale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	405.000,00	350.000,00
Consistenza	383,59	344,00	413,00
Data [mesi]	0	0,00	17,00
Prezzo unitario	-	1.308,14	847,46
Attrattività	6,00	7,00	5,00

Shop front (qualità e visibilità)	6,00	8,00	6,00
Ubicazione	6,00	8,00	6,00
Qualità generale (dotazioni e finiture)	6,00	7,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	847,46	847,46
Attrattività	3 %	12.150,00	10.500,00
Shop front (qualità e visibilità)	4 %	16.200,00	14.000,00
Ubicazione	2 %	8.100,00	7.000,00
Qualità generale (dotazioni e finiture)	3,5 %	14.175,00	12.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	405.000,00	350.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	33.550,85	-24.923,73
Attrattività	-12.150,00	10.500,00
Shop front (qualità e visibilità)	-32.400,00	0,00
Ubicazione	-16.200,00	0,00
Qualità generale (dotazioni e finiture)	-14.175,00	12.250,00
Prezzo corretto	363.625,85	347.826,27

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **355.726,06**

Divergenza: 4,35% < **10%**

Stante la percentuale di divergenza assoluta del tutto soddisfacente, si assume il valore medio quale valore lordo di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 383,59 x 927,36 = **355.726,06**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 355.726,06
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 355.726,06
BENI IN TRICESIMO VIA ROMA 153, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE SAN GIORGIO	
NEGOZIO	
DI CUI AL PUNTO B	

negozio a TRICESIMO Via Roma 153, frazione Capoluogo, quartiere San Giorgio per la quota di:

- 65/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 35/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione commerciale ubicato a Tricesimo in Via Roma, 153, località San Giorgio, corrispondente al tratto urbano della Strada Statale n. 13 "Pontebbana" all'altezza del km 139,450, lato est, **avente una superficie commerciale pari a 154,83 metri quadrati e complessivi 383,59 metri quadrati con il corpo "A" di cui sopra, con il quale forma unico e inscindibile lotto.** La realtà è inserita in un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile e piano scantinato occupante l'intera superficie coperta. Le unità immobiliari oggetto di perizia insistono al piano terra (rialzato) e al piano scantinato. Il piano superiore ospita un'unità abitativa di proprietà di terzi che non forma oggetto della presente perizia.

Il piano rialzato ha destinazione eminentemente commerciale (negozio) ed è attualmente adibito a sala mostra di arredobagno, materiali edili di finitura e arredocasa, mentre il piano scantinato è destinato a magazzino e locale di deposito. L'accesso agli spazi commerciali è garantito sia dalla contigua unità commerciale (subalterno 14), sia dai due vani scala con ingresso dalla corte scoperta comune (subalterno 13); detti vani scala garantiscono inoltre l'accesso al piano scantinato (subalterni 4 e 8). L'unità al piano terreno è posta in posizione retrostante a quella appena descritta (corpo "A" che precede) ed è caratterizzata da minore luminosità e visibilità e vanta una superficie di circa 120 metri quadrati. Tale porzione è priva di vetrine; i serramenti presenti in lato nord e sud assolvono a mera funzione di finestratura. Parte della superficie è occupata da un servizio igienico con antibagno. Il piano scantinato ospita inoltre una centrale termica che garantisce il riscaldamento di tutto lo stabile. Tale locale, essendo comune a tutte le unità immobiliari, non è quindi stato valorizzato in sede estimativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,06 m (2,40 m piano seminterrato). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 269 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 1, consistenza 111 mq, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, est e sud: Foglio 15 particella n. 269 sub.13; ovest: Foglio 15 particella n. 269 subb. 4 e 12
- foglio 15 particella 269 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/1, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 1.545,03 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 153, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, est e sud: Foglio 15 particella n. 269 sub. 13; ovest: Foglio 15 particella n. 269 subb. 12 e 14
- foglio 15 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1637
Al Catasto Terreni la particella Foglio 15 n. 269 è allibrata a Partita 1, Ente Urbano di 1637 metri quadrati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Udine (10 km), Gemona del Friuli (15 km)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto urbano adiacente: rotonda località Morena



Contesto urbano adiacente: incrocio Via Roma (Tratto urbano della S.S. 13 Pontebbana) - Via San Giorgio



Area di parcheggio (fronte strada)



Fronte sud dell'edificio



Ingresso principale (dal parcheggio)



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°09'01,50" N; 13°13'12,30" E

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km (Udine nord)
- aeroporto distante 50 km (Ronchi dei Legionari)
- autobus distante 100 m
- ferrovia distante 10 km (Udine)
- tangenziale distante 5 km

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere quanto esposto relativamente al corpo "A" che precede, con il quale condivide perfettamente le caratteristiche salienti ivi riportate.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 301270000721; 15753-2014-UD-APE-DEF registrata in data 21/07/2014

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata con la metodologia del M.C.A. Il corpo "A" e il corpo "B" formano unico e inscindibile lotto.

Lo sviluppo completo della valutazione viene svolto nei paragrafi relativi al corpo "A", ove viene indicata l'intera superficie commerciale oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

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 Tricesimo, osservatori del mercato immobiliare Vari siti specializzati

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	negozio	383,59	0,00	355.726,06	355.726,06
B	negozio	0,00	0,00	0,00	0,00
				355.726,06 €	355.726,06 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 71.145,21
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 278.980,85

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:	€. 69.745,21
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:	€. 35,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.200,00

data 12/12/2023

il tecnico incaricato
geom. Giovanni Picotti



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

*** DATO OSCURATO***

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCUR.

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

Co.Ve.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Giovanni Picotti

CF: PCTGNN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a destinazione commerciale a TRICESIMO Via Roma, 153 (Strada Statale n. 13 "Pontebbana", km 139,450), frazione Capoluogo, quartiere San Giorgio, della superficie commerciale di **3.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione commerciale - e in parte gravato da fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431 - di forma regolare e pressochè rettangolare, avente una superficie catastale pari a 3.173 metri quadrati e lati di circa 70-73 m e 42-44 m . L'immobile è ubicato in posizione arretrata di circa 45 metri rispetto alla via pubblica (Via Roma, tratto urbano della Strada Statale n. 13 "Pontebbana", km 139,450) e vi si accede da area comune facente parte del contiguo fondo distinto al Foglio 15 particella n. 269 gravato da servitù di passaggio della larghezza di 6,00 m sancita e trascritta con atto costitutivo del 22 dicembre 1978, rep. 52495 racc. 28128 notaio G. Bronzin in Udine, ivi trascritto il 3 gennaio 1979 ai n. 117 R.G. - 114 R.P. Detto atto è integralmente allegato alla presente e riporta l'estratto di frazionamento catastale recante graficamente andamento e larghezza del descritto gravame. Successivamente l'area di transito in narrativa venne di fatto ridotta nella sua larghezza, a causa sia della realizzazione del vano scala del fabbricato, sia della posa in opera di un cancello carraio avente larghezza utile di soli 3,50 metri.

L'immobile è pressochè pianeggiante, presentando variazioni altimetriche trascurabili; non appare attivamente coltivato ed è occupato unicamente da manto erboso spontaneo periodicamente rasato. I confini sono interamente e adeguatamente recintati con rete metallica o muratura. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di due cassoni metallici caricabili su autocarro e di vario materiale edile di risulta, apparentemente non nocivo o pericoloso e di una *roulotte* priva di targa, verosimilmente in condizioni di abbandono.

Nella planimetria allegata alla presente sono indicati graficamente, con buona approssimazione, la posizione e il tracciato:

1. della servitù attiva di passaggio, a peso della contigua particella Foglio 15 n. 269 e a favore del fondo staggito;
2. della servitù di elettrodotto in BT interessante marginalmente l'angolo sud-ovest del terreno;
3. della previsione di progetto, contenuta nella variante n. 79 al vigente P.R.G.C. del Comune di Tricesimo, di una nuova strada interessante l'intero lato est del terreno.

Coordinate G.P.S.: 46° 09' 01,70" N; 13° 13' 14,50" E.

Nota: nell'ipotesi di aggiudicazione a soggetti diversi della porzione di fabbricato Foglio 15 particella 269 subalterni 4, 8, 9 e 14 (E.I. RGE 95/2023, riunita alla presente) e del terreno in descrizione, lo scrivente relatore segnala l'opportunità di confermare - per le cure del G.E., in sede di Decreto di trasferimento - l'esistenza della servitù di passaggio trascritta in Udine in data 3 gennaio 1979 ai n' 117 R.G. - 114 R.P., sancita con atto notaio G. Bronzin rep. 52494 racc. 28128 del 22 dicembre 1978, integralmente allegato alla presente.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 846 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 3173 mq, indirizzo catastale: Via Roma, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 15 particella n. 257; est: Foglio 15 particella n. 271; sud: Foglio 15 particelle n. 259 e 937; ovest: Foglio 15 particelle n. 255 e 269

- foglio 15 particella 846 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 3173, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 15 particella n. 257; est: Foglio 15 particella n. 271; sud: Foglio 15 particelle n. 259 e 937; ovest: Foglio 15 particelle n. 255 e 269

La superficie è espressa in metri quadrati.

Presenta una forma regolare, debolmente trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo, arboree: nessuna, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.173,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.810,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.800,00
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fondo risulta libero e nella disponibilità della parte esecutata. Non è stata riscontrata la vigenza di contratti di affitto, uso o comodato registrati (Fonte: interrogazione del 4 aprile 2024 Agenzia delle Entrate di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami e delle formalità pregiudizievoli è aggiornata al 12 aprile 2024.

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 26/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. rep. 231 di repertorio, trascritta il 14/02/2024 a Udine ai nn. 3777 R.G. - 2935 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettata.

Si rende evidente che nella certificazione notarile sostitutiva agli atti prodotta dal Creditore procedente è erroneamente indicato - quale atto di provenienza dell'immobile staggito - l'atto pubblico di compravendita dell'11 gennaio 1996, rep. 81999 racc. 15977 notaio A. Catena, registrato a Udine il 29 gennaio 1996 al n. 816 Serie 1 Atti Pubblici e ivi trascritto il 15 gennaio 1996 ai n. 1132 R.G. - 919 R.P.

Con detto atto la Parte eseguita acquisiva porzione del fabbricato contiguo in lato ovest con l'immobile oggetto della presente perizia e non anche detto fondo.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento di beni immobili (dal 18/06/1999), con atto stipulato il 18/06/1999 a firma di Tribunale di Udine ai nn. Cron. 3278 Rep. 1309 di repertorio, trascritto il 18/06/1999 a Udine ai nn. 22068 R.G. - 15493 R.P..

All'epoca del Decreto di trasferimento l'immobile era contraddistinto con la particella Foglio 15 n. 75, poi unito alla particella n. 269 e da ultimo frazionato con attribuzione dell'attuale n. 846, con minimo aumento della superficie, dagli originari 3110 metri quadrati agli odierni 3173 metri quadrati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1) Variante generale al P.R.G.C. n. 23 approvata con D.P.G.R. n. 0192/Pres. del 12 giugno 2000; 2) Variante n. 73 approvata con delib. consiliare n. 34 del 30 novembre 2015; 3) Variante n. 79 approvata con delib. consiliare n. 9 del 2 marzo 2023, l'immobile ricade in zona Zona "H3.2" (commerciale, esistente, mista). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica integralmente allegato, prot. n. 4934/5169 rilasciato il 19 marzo 2024. Sussiste previsione di strada di progetto in fregio all'intero fronte est del lotto e vincolo ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431, entro il limite di 150 m dai corsi d'acqua.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Sul fondo non sono presenti fabbricati o manufatti suscettibili di rilascio di permessi o titoli abilitativi per la loro realizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRICESIMO VIA ROMA, 153 (STRADA STATALE N. 13 "PONTEBBANA",
KM 139,450), FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE SAN GIORGIO

TERRENO A DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno a destinazione commerciale a TRICESIMO Via Roma, 153 (Strada Statale n. 13 "Pontebbana", km 139,450), frazione Capoluogo, quartiere San Giorgio, della superficie commerciale di **3.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione commerciale - e in parte gravato da fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431 - di forma regolare e pressochè rettangolare, avente una superficie catastale pari a 3.173 metri quadrati e lati di circa 70-73 m e 42-44 m . L'immobile è ubicato in posizione arretrata di circa 45 metri rispetto alla via pubblica (Via Roma, tratto urbano della Strada Statale n. 13 "Pontebbana", km 139,450) e vi si accede da area comune facente parte del contiguo fondo distinto al Foglio 15 particella n. 269 gravato da servitù di passaggio della larghezza di 6,00 m sancita e trascritta con atto costitutivo del 22 dicembre 1978, rep. 52495 racc. 28128 notaio G. Bronzin in Udine, ivi trascritto il 3 gennaio 1979 ai n. 117 R.G. - 114 R.P. Detto atto è integralmente allegato alla presente e riporta l'estratto di frazionamento catastale recante graficamente andamento e larghezza del descritto gravame. Successivamente l'area di transito in narrativa venne di fatto ridotta nella sua larghezza, a causa sia della realizzazione del vano scala del fabbricato, sia della posa in opera di un cancello carraio avente larghezza utile di soli 3,50 metri.

L'immobile è pressochè pianeggiante, presentando variazioni altimetriche trascurabili; non appare attivamente coltivato ed è occupato unicamente da manto erboso spontaneo periodicamente rasato. I confini sono interamente e adeguatamente recintati con rete metallica o muratura. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di due cassoni metallici caricabili su autocarro e di vario materiale edile di risulta, apparentemente non nocivo o pericoloso e di una *roulotte* priva di targa, verosimilmente in condizioni di abbandono.

Nella planimetria allegata alla presente sono indicati graficamente, con buona approssimazione, la posizione e il tracciato:

1. della servitù attiva di passaggio, a peso della contigua particella Foglio 15 n. 269 e a favore del fondo staggito;
2. della servitù di elettrodotto in BT interessante marginalmente l'angolo sud-ovest del terreno;
3. della previsione di progetto, contenuta nella variante n. 79 al vigente P.R.G.C. del Comune di Tricesimo, di una nuova strada interessante l'intero lato est del terreno.

Coordinate G.P.S.: 46° 09' 01,70" N; 13° 13' 14,50" E.

Nota: nell'ipotesi di aggiudicazione a soggetti diversi della porzione di fabbricato Foglio 15 particella 269 subalterni 4, 8, 9 e 14 (E.I. RGE 95/2023, riunita alla presente) e del terreno in descrizione, lo scrivente relatore segnala l'opportunità di confermare - per le cure del G.E., in sede di Decreto di trasferimento - l'esistenza della servitù di passaggio trascritta in Udine in data 3 gennaio 1979 ai n' 117 R.G. - 114 R.P., sancita con atto notaio G. Bronzin rep. 52494 racc. 28128 del 22 dicembre 1978, integralmente allegato alla presente.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 846 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 3173 mq, indirizzo catastale: Via Roma, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 15 particella n. 257; est: Foglio 15 particella n. 271; sud: Foglio 15 particelle n. 259 e 937; ovest: Foglio 15 particelle n. 255 e 269
- foglio 15 particella 846 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 3173, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 15 particella n. 257; est: Foglio 15 particella n. 271; sud: Foglio 15 particelle n. 259 e 937; ovest: Foglio 15 particelle n. 255 e 269
La superficie è espressa in metri quadrati.

Presenta una forma regolare, debolmente trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: nessuna ,Il terreno



Vista verso est



Vista verso sud-ovest, con parziale interessamento passaggio linea elettrica aerea BT



Vista verso sud-est



Vista verso nord-est



Vista verso ovest



Ingresso al fondo da servitù attiva di passaggio (lato nord del fondo servente)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Udine (10 km), Gemona del Friuli (15 km)). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare. Coordinate G.P.S. 46°09'01,70" N; 13°13'14,50" E



Mappa catastale vigente



Contesto urbano adiacente: rotonda località Morena



Contesto urbano adiacente: incrocio Via Roma (tratto urbano della S.S. 13 Pontebbana) - Via San Giorgio

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km (Udine nord)
- aeroporto distante 50 km (Ronchi dei Legionari)
- autobus distante 100 m
- ferrovia distante 10 km (Udine)
- tangenziale distante 5 km

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Planimetria gravami attivi e passivi, esistenti e in progetto

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 a destinazione commerciale	3.173,00	x	100 %	=	3.173,00
Totale:	3.173,00				3.173,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fondo oggetto di perizia rappresenta un *unicum* nel Comune di Tricesimo, per quanto a destinazione urbanistica. Le ricerche, estese all'intero territorio comunale, hanno permesso infatti di evincere che tutti i lotti ricadenti in Zona omogenea H3.2 sono edificati, con la sola esclusione di quello oggetto di esecuzione.

Non si sono reperiti elementi di raffronto degni di considerazione per il fondo in esame. Residualmente è stata posta l'attenzione sulle valutazioni delle aree edificabili eseguita dal Comune di Tricesimo, basate su perizia *ad hoc* di consulente esterno, fatta propria dall'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta n. 122 in data 11 ottobre 2023.

Il valore unitario del lotto in esame, ricadente in Zona omogenea H3.2, è pari a 84,60 euro/metro quadrato ed è aggiornato all'anno corrente; tale dato è quindi assunto quale riferimento per la valutazione.

A detto valore lo scrivente relatore ha inteso applicare alcuni coefficienti correttivi di adeguamento in virtù delle caratteristiche specifiche del fondo. In particolare sono state esaminate e le seguenti caratteristiche:

- 1) forma e profilo altimetrico;
- 2) accessibilità;
- 3) visibilità;
- 4) presenza servitù passive;
- 5) presenza recinzioni.

1. Forma e profilo altimetrico.

Il lotto ha forma regolare e sostanzialmente pianeggiante. Si ritiene congruo un apprezzamento pari al 5%.

2. Accessibilità.

L'accesso al fondo è attualmente sfavorevole, stante la presenza di un cancello carraio avente larghezza pari a soli 3,50 metri, sensibilmente inferiore rispetto al valore sancito in sede di costituzione del diritto di passaggio. Per tale ragione si ritiene congruo un deprezzamento pari al 15%.

3. Visibilità.

La visibilità appare inferiore alla media, stante l'ubicazione arretrata dell'immobile rispetto alla strada principale e la presenza di edifici su tutti i fronti che ne limitano l'agevole individuazione. Si ritiene congruo un deprezzamento pari al 5%.

4. Presenza di servitù passive.

Il lotto in esame è assoggettato a passaggio aereo di linea elettrica di Bassa Tensione in fregio al vertice sud-ovest, sia pure in misura assai marginale (vedere planimetria allegata riportante l'approssimativo tracciato della linea). Per tale ragione si ritiene adeguato un deprezzamento pari al 3%.

5. Presenza recinzioni.

Il terreno è completamente e adeguatamente recintato. Si ritiene congruo un apprezzamento pari al 5%.

Rispetto al valore normale come sopra evidenziato si avrà quindi: $1,05 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,97 \times 1,05 = 0,86356 = - 13,644\%$

A corredo, precisazione e completamento degli elementi emergenti dalla presente perizia si rileva:

- che non sono stati eseguiti rilievi planialtimetrici strumentali, né accertamenti in ordine all'andamento e/o posizionamento delle linee di confine;
- che non sono state eseguite verifiche di misurazione diretta con strumenti elettronici, prove e saggi su materiali e strutture esistenti in situ;
- che non sono state eseguite verifiche, saggi, campionature, carotaggi e/o esami di laboratorio su impianti tecnologici, su terreni e sottosuolo;
- che eventuali altri beni non espressamente descritti e/o valutati non formano oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.173,00 x 84,60 = **268.435,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vedere dettaglio considerazioni estimative	-36.625,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 231.810,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 231.810,42**

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 Tricesimo, osservatori del mercato immobiliare Fonti specializzate quotazioni immobiliari, ed inoltre: Ufficio Tributi Comune di Tricesimo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno a destinazione commerciale	3.173,00	0,00	231.810,42	231.810,42
				231.810,42 €	231.810,42 €

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: **€. 231.810,42****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: **€. 57.952,60**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: **€. 57,81****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.800,00**

data 15/04/2024

il tecnico incaricato
geom. Giovanni Picotti