



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Bruna Fabris

CF:FBRBRN60E41E098B

con studio in UDINE (UD) VIA TAVAGNACCO 131/A

telefono: 0432481505

email: studiofabrisbruna@gmail.com

PEC: bruna.fabris@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a PAGNACCO Piazza San Valentino 3, frazione Plaino, della superficie commerciale di **67,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato "condominio La Piazza di Plaino" e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Piazza San Valentino.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 1.069,38 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Dati di superficie Totale: 64 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione ad uso commerciale tipo 6+6, stipulato il 31/08/2015, con scadenza il 31/08/2021,

registrato il 28/09/2015 a Udine ai nn. n. 7660 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo iniziale dichiarato del canone di € 6.000,00 annui + IVA fino ad arrivare ad un importo di € 7.200 annui + IVA. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emerse comunicazioni di disdetta, pertanto il contratto si ritiene in essere fino al 31/08/2027. Dalle informazioni acquisite relative ad unità immobiliari simili per destinazione e consistenza, si evince che il canone di locazione risulta congruo.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad eventuali soggetti residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento del 14/02/2025

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad un eventuale diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2010 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 200281/47138 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Udine ai nn. 35605/6583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.568.000,000.

Importo capitale: € 1.284.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Udine ai nn. 23801/18529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.300,00

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:

I beni sono compresi nel condominio denominato "La piazza di Plaino" e l'amministratore di condominio è la DiemmeStudio DeMichieli S.a.s. di Udine.

Dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore di condominio è emerso che, sulla base del **bilancio preventivo** per l'esercizio 01/01/2024-31/12/2024, l'importo delle spese condominiali dovute è pari ad € 1.329,56, il consuntivo per tale esercizio è in fase di elaborazione.

Si evidenzia che, in base art. 63 Disp. Att. C.C., come modificato dalla L. 11/12/2012 n. 220, "..... *colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente.*"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 176705/36989 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Udine ai nn. 42004/29692.

Con tale atto viene acquistata la particella NCT Fg. 18 Pc. 1164, poi soppressa e che ha generato l'ente urbano Fg. 18 Pc. 1311.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1993 fino al 15/12/2004), con atto stipulato il 09/11/1993 a firma di Notaio Chiara CONTURSI di Udine ai nn. 54693/6531 di repertorio, trascritto il 02/12/1993 a Udine ai nn. 23315/17110

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **111/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 08/06/2004.

Permesso di costruire N. **189/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **VARIANTE** alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino" (edificio B), rilasciata il 16/01/2008.

Permesso di costruire N. **52/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **VARIANTE**

alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino" (edifici A e C), rilasciata il 12/09/2008.

Denuncia di Inizio Attività N. **201/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino" (edificio A), presentata il 30/12/2008

Denuncia di Inizio Attività di variante N. **141/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino" (edifici A e B), presentata il 10/12/2009.

Certificato di agibilità Prot. N. **7036/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/07/2012.

Abitabilità limitata alle unità sub 3 dell'edificio A e sub 54 (oggi 115) dell'edificio B.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo indicato in visura non è corretto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione toponomastica: €200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAGNACCO PIAZZA SAN VALENTINO 3, FRAZIONE PLAINO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozi a PAGNACCO Piazza San Valentino 3, frazione Plaino, della superficie commerciale di **67,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato "condominio La Piazza di Plaino" e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Piazza San Valentino.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 1.069,38 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 64 mq.



Prospetto principale



Prospetto retro con rampa di accesso al piano sotterraneo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea 1



Vista aerea 2



Vista aerea di dettaglio



Sovrapposizione vista aerea ed estratto di mappa

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

eccellente ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

eccellente ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in esecuzione risulta realizzato tra il 2005 ed il 2012 e rispecchia caratteristiche costruttive e di finitura tipiche di tale periodo, con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento e di copertura in legno con soprastanti coppi

laterizi; i perimetrali esterni sono intonacati e tinteggiati ed i serramenti sono in legno completi di vetrocamera.

L'unità immobiliare, destinata a lavanderia self-service, si compone di uno spazio commerciale suddiviso in due locali per esigenze tecniche (la parete divisoria andrà rimossa a fine locazione trattandosi di tramezzo meramente utilizzabile in riferimento all'attività esercitata), un ripostiglio e un bagno al piano terra oltre ad una cantina accessibile da zona condominiale al piano scantinato. Le finiture interne sono date da divisori in laterizio o cartongesso (per le pareti ospitanti i macchinari), pavimentazioni in laminato e piastrelle, intonaco e tinteggiatura per le pareti tranne per le normali porzioni piastrellate del bagno, quadrotti di gesso per il soffitto. Il negozio ha due ampie vetrine che consentono una buona illuminazione naturale.

I locali sono completi di caldaia alimentata a gas metano, split per il riscaldamento e raffreddamento e impianto elettrico di potenza 35 kW per le particolari esigenze legate all'attività esercitata; l'impianto di videosorveglianza è stato installato a spese e cure del conduttore.



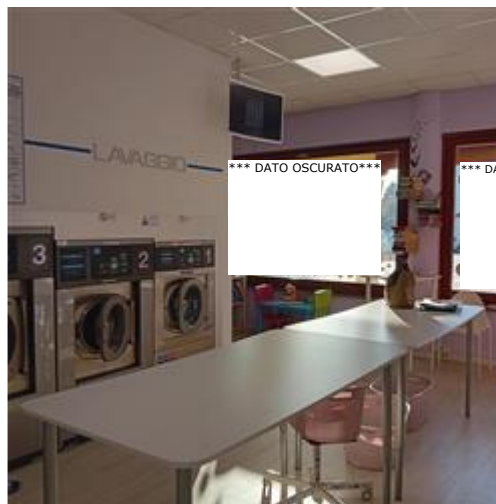
Vista interni



Vista interni



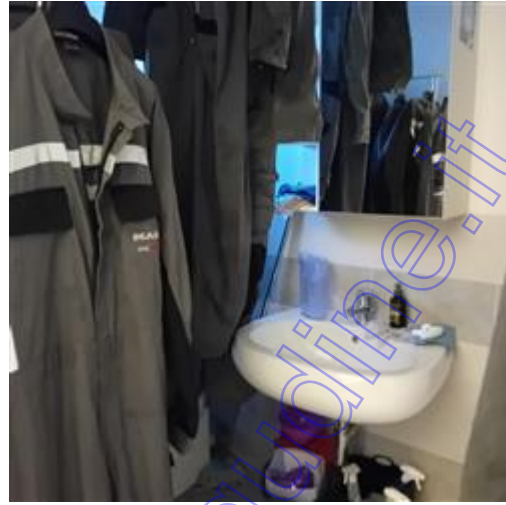
Vista interni



Vista interni



Vista interni



Vista interni

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*

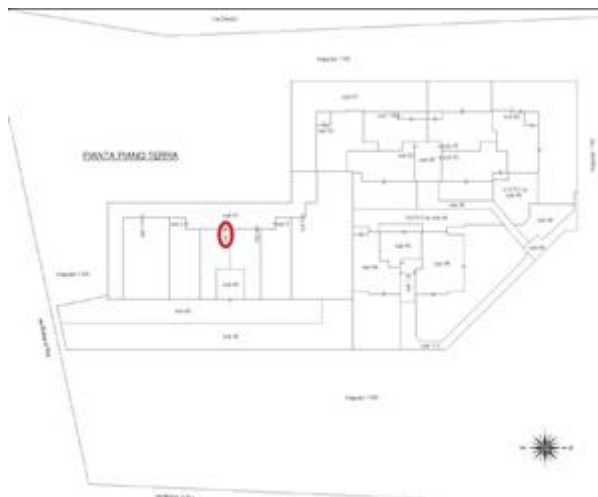
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio commerciale al Piano Terra	65,00	x	100 %	=	65,00
Cantina al Piano Scantinato	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	74,00				67,25



Stralcio estratto di mappa

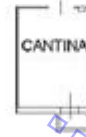


Stralcio elaborato planimetrico Piano Sottostrada



Stralcio elaborato planimetrico Piano Terra

PIANTA PIANO SCANTINATO
h=250 cm



Stralcio planimetria catastale Piano Scantinato

PIANTA PIANO TERRA
h=300 cm



Stralcio planimetria catastale Piano Terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Descrizione: **unità commerciale con magazzino**

Indirizzo: **Martignacco - Strada Statale**

Superfici principali e secondarie: **183**

Superfici accessorie: **21**

Prezzo: **220.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 930,00

Note: Negozi in Zona D1/Periferica/ZONA PERIFERICA ed in normale stato conservativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,25 x 900,00 = **60.525,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione del divisorio in cartongesso, compreso il trasporto a discarica	-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.725,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato oggi correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado delle finiture, vetustà edilizia, piena o parziale disponibilità.

La valutazione inoltre tiene conto di ogni altro elemento intrinseco (ubicazione, caratteristiche della zona, il contesto urbanistico, la viabilità) ed estrinseco (manutenzione, distribuzione dei vani, funzionalità dotazione di impianti, trasformazione), anche se non apparente, ma tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente stimatore per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta in sede Giudiziaria.

La valutazione tiene poi conto di informazioni assunte sul mercato del luogo, ed ogni altra informazione ritenuta utile per individuare i valori praticati dal mercato immobiliare nella zona per immobili di tipo residenziale del tipo di quelli in esame, siti internet dedicati alle compravendite, borsini Agenzie immobiliari in particolare i dati esposti nel borsino FIAIP e le Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di stima è espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale derivata da una superficie lorda (SEL) che è comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinata con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali ed opportunamente omogeneizzata con l'applicazione di adeguati coefficienti.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 OTTOBRE 2015 N. 227 art. 2 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco

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	67,25	0,00	59.725,00	59.725,00
				59.725,00 €	59.725,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.525,00**

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: **€. 14.881,25**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Studio a PAGNACCO Via Zampis 10, frazione Plaino, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale (laboratorio odontoiatrico) sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato "condominio La Piazza di Plaino" e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Via Zampis.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **115** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZAMPIS n. 10, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 91 mq.

A.1

Autorimessa

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **73** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 105,77 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 35 mq.

Trattasi di autorimessa sita al piano scantinato dello stabile condominiale. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in liscio di cemento, tinteggiatura per le pareti, solaio a vista del tipo predalles e serramento di accesso in ferro del tipo basculante. L'impianto elettrico è del tipo a vista.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.145,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione ad uso commerciale del tipo 6+6, stipulato il 01/03/2023, con scadenza il 28/02/2029, registrato a Udine ai nn. Serie 3T nr. 2222 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.000,00 annui. Dalle informazioni acquisite relative ad unità immobiliari simili per destinazione e consistenza, si evince che il canone di locazione risulta congruo.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad eventuali soggetti residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento del 14/02/2025

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad un eventuale diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2010 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 200281/47138 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Udine ai nn. 35605/6583, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.568.000,000.

Importo capitale: € 1.284.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Udine ai nn. 23801/18529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 350,00

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:

I beni sono compresi nel condominio denominato "La piazza di Plaino" e l'amministratore di condominio è la DiemmeStudio DeMichieli S.a.s. di Udine.

Dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore di condominio è emerso che, sulla base del bilancio preventivo per l'esercizio 01/01/2024-31/12/2024, l'importo delle spese condominiali dovute è pari ad € 339,98, il consuntivo per tale esercizio è in fase di elaborazione.

Si evidenzia che, in base art. 63 Disp. Att. C.C., come modificato dalla L. 11/12/2012 n. 220, "..... *colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente.*"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 176705/36989 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Udine ai nn. 42004/29692.

Con tale atto viene acquistata la particella NCT Fg. 18 Pc. 1164, poi soppressa e che ha generato l'ente urbano Fg. 18 Pc. 1311.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1993 fino al 15/12/2004), con atto stipulato il 09/11/1993 a firma di Notaio Chiara CONTURSI di Udine ai

nn. 54693/6531 di repertorio, trascritto il 02/12/1993 a Udine ai nn. 23315/17110

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **111/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 08/06/2004

Permesso di costruire N. **189/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 16/01/2008.

Permesso di costruire N. **52/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 12/09/2008.

Denuncia di Inizio Attività N. **201/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", presentata il 30/12/2008.

Denuncia di Inizio Attività di variante N. **141/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", presentata il 10/12/2009.

Certificato di agibilità intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 08/05/2008 con il n. 1815/2008 di protocollo.

L'agibilità è parziale e si riferisce solo alle unità residenziali (non oggetto di perizia) e alle autorimesse.

CILA N. **109281**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale (studio) e realizzazione di tramezzo in cartongesso, presentata il 11/03/2019 con il n. 2601 di protocollo.

La pratica è completa di dichiarazione di fine lavori.

Certificato di agibilità Prot. N. **7036/2012**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 20/07/2012.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAGNACCO VIA ZAMPIS 10, FRAZIONE PLAINO

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

Studio a PAGNACCO Via Zampis 10, frazione Plaino, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale (laboratorio odontoiatrico) sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato "condominio La Piazza di Plaino" e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

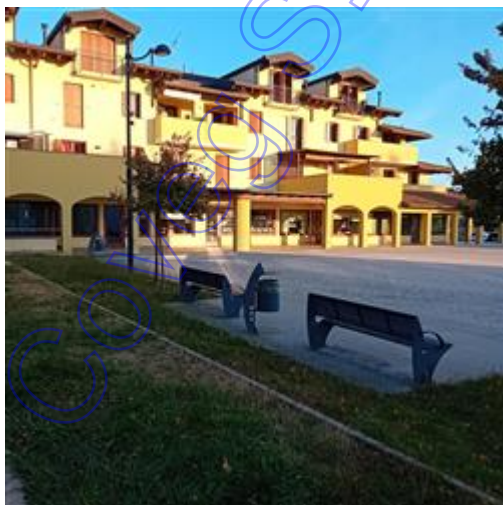
Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Via Zampis.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **115** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZAMPIS n. 10, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 91 mq.



Prospetto principale



Vista portico ingresso

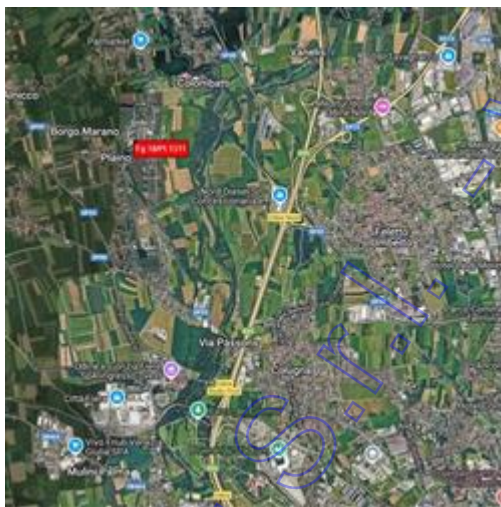
Vista esterni sub. 115



Prospetto retro con rampa di accesso al piano sottostrada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea 1



Vista aerea 2



Vista aerea di dettaglio



Sovrapposizione vista aerea ed estratto di mappa

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

ottimo

nella media

nella media

eccellente

buono

buono

buono

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in esecuzione risulta realizzato tra il 2005 ed il 2012 e rispecchia caratteristiche costruttive e di finitura tipiche di tale periodo, con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento e di copertura in legno con soprastanti coppi laterizi; i perimetrali esterni sono intonacati e tinteggiati ed i serramenti sono in legno completi di vetrocamera.

L'unità immobiliare, destinata a laboratorio odontoiatrico, si compone di un portico di accesso, due locali studio, un disimpegno e un bagno al piano terra, una cantina accessibile sia da una scala interna sia da zona condominiale posta al piano scantinato. Le finiture interne sono date da pavimentazioni in laminato per il piano terra e piastrelle per la cantina, intonaco e tinteggiatura per le pareti del piano terra tranne per le normali porzioni piastrellate del bagno, semplice tinteggiatura per le pareti in cemento armato della cantina, mentre quelle in blocchi di calcestruzzo non sono rifinite. L'unità ha ampie vetrine che consentono una buona illuminazione naturale.

I locali sono completi di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrotermosanitario con caldaia alimentata a gas metano non funzionante/non collegata alla rete, boiler elettrico per la produzione di acqua calda e pompa di calore.



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Terra



Piano Scantinato

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*

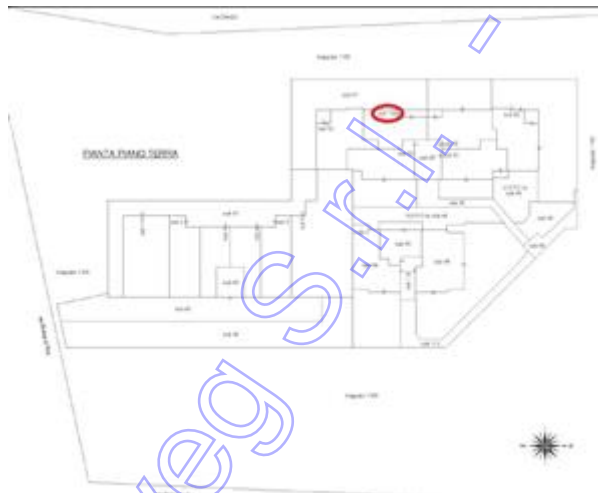
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Portico Piano Terra	9,00	x	30 %	=	2,70
Studio Piano Terra	68,00	x	100 %	=	68,00
Cantina Piano Scantinato	31,00	x	50 %	=	15,50
Totale:	108,00				86,20



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico Piano Scantinato



Stralcio elaborato planimetrico Piano Terra

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA
h=240 cm



Stralcio planimetria catastale Piano Scantinato



Stralcio planimetria catastale Piano Terra

ACCESSORI:

Autorimessa

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **73** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 105,77 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 35 mq.

Trattasi di autorimessa sita al piano scantinato dello stabile condominiale. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in liscio di cemento, tinteggiatura per le pareti, solaio a vista del tipo predalles e serramento di accesso in ferro del tipo basculante. L'impianto elettrico è del tipo a vista.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50



Stralcio elaborato planimetrico Piano Scantinato



Stralcio planimetria catastale Piano Scantinato



Rampa di accesso



Accesso comune alle autorimesse



Vista interni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Descrizione: **unità commerciale con magazzino**

Indirizzo: **Martignacco - Strada Statale**

Superfici principali e secondarie: **183**

Superfici accessorie: **21**

Prezzo: **220.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Ufficio posto al piano terra
 Indirizzo: Tavagnacco - Via Feletto
 Superfici principali e secondarie: 53
 Superfici accessorie: 26
 Prezzo: 65.000,00 pari a 822,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate
 Valore minimo: 570,00
 Valore massimo: 850,00
 Note: Uffici in Zona D1/Periferica/ZONA PERIFERICA ed in normale stato conservativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,20	x	850,00	=	73.270,00
Valore superficie accessori:	17,50	x	850,00	=	14.875,00
					88.145,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.145,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.145,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato oggi correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado delle finiture, vetustà edilizia, piena o parziale disponibilità.

La valutazione inoltre tiene conto di ogni altro elemento intrinseco (ubicazione, caratteristiche della zona, il contesto urbanistico, la viabilità) ed estrinseco (manutenzione, distribuzione dei vani, funzionalità dotazione di impianti, trasformazione), anche se non apparente, ma tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente stimatore per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta in sede Giudiziarica.

La valutazione tiene poi conto di informazioni assunte sul mercato del luogo, ed ogni altra informazione ritenuta utile per individuare i valori praticati dal mercato immobiliare nella zona per immobili di tipo residenziale del tipo di quelli in esame, siti internet dedicati alle compravendite, borsini Agenzie immobiliari in particolare i dati esposti nel borsino FIAIP e le Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di stima è espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale derivata da una superficie lorda (SEL) che è comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinata con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali ed opportunamente omogeneizzata con l'applicazione di adeguati coefficienti.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 OTTOBRE 2015 N. 227 art. 2 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco

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	studio	86,20	17,50	88.145,00	88.145,00
				88.145,00 €	88.145,00 €

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: **€. 88.145,00**

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: **€. 22.036,25**

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: **€. 108,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a PAGNACCO Piazza San Valentino SNC, frazione Plaino, della superficie commerciale di **271,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, **attualmente al grezzo avanzato**, sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato "condominio La Piazza di Plaino" e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Piazza San Valentino.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 231 mq, rendita 3.137,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Dati di superficie Totale: 264 mq.

A.1

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **23** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Superficie Totale: 22 mq.

Trattasi di box singolo posto al piano scantinato dello stabile condominiale, raggiungibile sia attraverso rampa ed area comune, sia da porta comunicante direttamente con la cantina identificata al subalterno 6. Le dotazioni e finiture sono minime e tipiche per le autorimesse ovvero serramento di accesso in ferro del tipo basculante, porta interna tagliafuoco pavimento in liscio di cemento, pareti e soffitto tinteggiati ed impianto elettrico in canalette esterne.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	271,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 182.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.000,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del legale rappresentante della società proprietaria e del Custode Giudiziario nominato, l'unità immobiliare e le sue pertinenze risultavano allo stato grezzo avanzato e liberi da cose e persone.

Dalle ulteriori verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine, non sono emersi contratti di locazione registrati e relativi al compendio edilizio oggetto di valutazione. Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad eventuali soggetti residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento del 14/02/2025

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Diritto di abitazione.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad un eventuale diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2010 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 200281/47138 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Udine ai nn. 35605/6583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.568.000,000.

Importo capitale: € 1.284.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Udine ai nn. 23801/18529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00

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:

I beni sono compresi nel condominio denominato "La piazza di Plaino" e l'amministratore di condominio è la DiemmeStudio DeMichieli S.a.s. di Udine.

Dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore di condominio è emerso che, sulla base del **bilancio preventivo** per l'esercizio 01/01/2024-31/12/2024, l'importo delle spese condominiali dovute è pari ad € 799,56, il consuntivo per tale esercizio è in fase di elaborazione.

Si evidenzia che, in base art. 63 Disp. Att. C.C., come modificato dalla L. 11/12/2012 n. 220, "..... **colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente.**"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 176705/36989 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Udine ai nn. 42004/29692.

Con tale atto viene acquistata la particella NCT Fg. 18 Pc. 1164, poi soppressa e che ha generato l'ente urbano Fg. 18 Pc. 1311.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1993 fino al 15/12/2004), con atto stipulato il 09/11/1993 a firma di Notaio Chiara CONTURSI di Udine ai nn. 54693/6531 di repertorio, trascritto il 02/12/1993 a Udine ai nn. 23315/17110

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **111/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 08/06/2004.

Permesso di costruire N. **189/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 16/01/2008

Permesso di costruire N. **52/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 12/09/2008.

Denuncia di Inizio Attività N. **201/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", presentata il 30/12/2008.

Denuncia di Inizio Attività di variante N. **141/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", presentata il 10/12/2009.

Certificato di agibilità intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 08/05/2008 con il n. 1815/2008 di protocollo.

L'agibilità è parziale e si riferisce solo alle unità residenziali (non oggetto di perizia) e alle autorimesse.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Per la chiusura definitiva della pratica andranno completati i lavori previa presentazione di CILA e successivamente andrà depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità; i costi da sostenere vengono portati in detrazione in fase di valutazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo indicato in visura non è corretto.

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

La correzione dell'indirizzo catastale si rimanda alla richiesta di agibilità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAGNACCO PIAZZA SAN VALENTINO SNC, FRAZIONE PLAINO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozi a PAGNACCO Piazza San Valentino SNC, frazione Plaino, della superficie commerciale di **271,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, **attualmente al grezzo avanzato**, sita in un ampio edificio condominiale a destinazione mista denominato "condominio La Piazza di Plaino" e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Piazza San Valentino.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 231 mq, rendita 3.137,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Dati di superficie Totale: 264 mq.



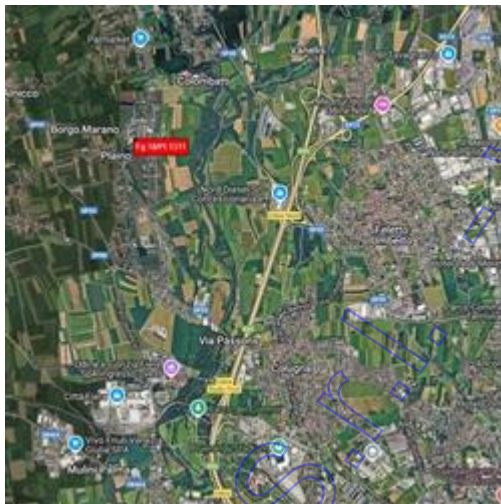
Prospetto principale



Prospetto retro con rampa di accesso al piano sottostrada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea-1



Vista aerea 2

Coveg



Vista aerea di dettaglio



Sovrapposizione vista aerea ed estratto di mappa

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

eccellente

nella media

nella media

eccellente

buono

buono

buono

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in esecuzione risulta realizzato tra il 2005 ed il 2012 e rispecchia caratteristiche costruttive e di finitura tipiche di tale periodo, con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento e di copertura in legno con soprastanti coppi laterizi; i perimetrali esterni sono intonacati e tinteggiati ed i serramenti sono in legno completi di vetrocamera.

L'unità immobiliare si compone di un ampio spazio commerciale un disimpegno e un bagno al piano terra oltre ad una cantina accessibile sia da scala interna sia dall'autorimessa identificata con il subalterno 23 e posta al piano scantinato. L'unità immobiliare è allo stato grezzo avanzato, risultano da completare le pavimentazioni ed i rivestimenti, l'impianto elettrico (posa fili e frutti) l'impianto di riscaldamento (posa caldaia e corpi scaldanti) e l'impianto di raffrescamento. Si precisa che gli impianti sono stati realizzati in conformità alla normativa vigente all'epoca di costruzione.



Foto interni



Foto interni



Foto interni



Foto interni



Foto interni

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*

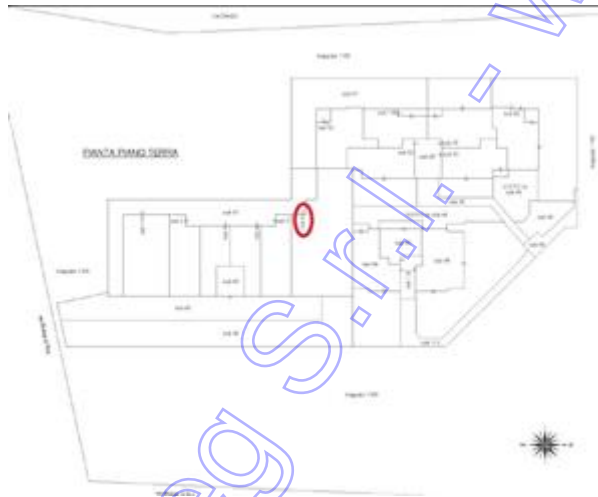
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Spazio commerciale	261,00	x	100 %	=	261,00
Cantina	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	281,00				271,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico Piano Scantinato



Stralcio elaborato planimetrico Piano Terra

PIANTA PIANO SCANTINATO
h=250 cm



Stralcio planimetria catastale Piano Scantinato



Stralcio planimetria catastale Piano Terra

ACCESSORI:

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **23** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: **VIA BRAIDA DI ROS**, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Superficie Totale: 22 mq.

Trattasi di box singolo posto al piano scantinato dello stabile condominiale, raggiungibile sia attraverso rampa ed area comune, sia da porta comunicante direttamente con la cantina identificata al subalterno 6. Le dotazioni e finiture sono minime e tipiche per le autorimesse ovvero serramento di accesso in ferro del tipo basculante, porta interna tagliafuoco pavimento in liscio di cemento, pareti e soffitto tinteggiati ed impianto elettrico in canalette esterne.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00



Stralcio elaborato planimetrico

Stralcio planimetria catastale



Rampa di accesso



Zona comune di accesso

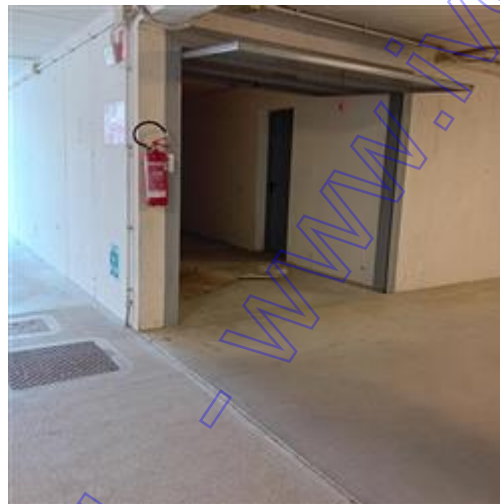


Foto interni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Descrizione: **unità commerciale con magazzino**

Indirizzo: **Martignacco - Strada Statale**

Superfici principali e secondarie: **183**

Superfici accessorie: **21**

Prezzo: **220.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: unità commerciale con magazzino

Indirizzo: Martignacco - Strada Statale

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 930,00

Note: Negozi in Zona D1/Periferica/ZONA PERIFERICA ed in normale stato conservativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	271,00	x	900,00	=	243.900,00
Valore superficie accessori:	11,00	x	900,00	=	9.900,00
					253.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per stato grezzo avanzato	-63.450,00
Presentazione CILA e SCA complete di documentazione, certificazioni, asseverazioni ed ogni allegato necessario	-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 182.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 182.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato oggi correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado delle finiture, vetustà edilizia, piena o parziale disponibilità.

La valutazione inoltre tiene conto di ogni altro elemento intrinseco (ubicazione, caratteristiche della zona, il contesto urbanistico, la viabilità) ed estrinseco (manutenzione, distribuzione dei vani, funzionalità dotazione di impianti, trasformazione), anche se non apparente, ma tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente stimatore per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta in sede Giudiziaria.

La valutazione tiene poi conto di informazioni assunte sul mercato del luogo, ed ogni altra informazione ritenuta utile per individuare i valori praticati dal mercato immobiliare nella zona per immobili di tipo residenziale del tipo di quelli in esame, siti internet dedicati alle compravendite, borsini Agenzie immobiliari in particolare i dati esposti nel borsino FIAIP e le Quotazioni OMI

dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di stima è espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale derivata da una superficie lorda (SEL) che è comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinata con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali ed opportunamente omogeneizzata con l'applicazione di adeguati coefficienti.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 OTTOBRE 2015 N. 227 art. 2 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco

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	271,00	11,00	182.350,00	182.350,00
				182.350,00 €	182.350,00 €

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: **€. 182.350,00**

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: **€. 45.587,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a PAGNACCO Piazza San Valentino SNC, frazione Plaino, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, **attualmente al grezzo avanzato**, sita in un ampio edificio a destinazione mista e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Piazza San Valentino.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 1.438,13 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Dati di superficie Totale: 100 mq.

A.1

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **24** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.
Dati di superficie Totale: 23 mq.

Trattasi di box singolo posto al piano scantinato dello stabile condominiale, raggiungibile sia attraverso rampa ed area comune, sia da porta comunicante direttamente con la cantina e dal vano deposito identificati al subalterno 5. Le dotazioni e finiture sono minime e tipiche per le autorimesse ovvero serramento di accesso in ferro del tipo basculante, porta interna tagliafuoco pavimento in liscio di cemento, pareti e soffitto tinteggiati ed impianto elettrico in canalette esterne.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del legale rappresentante della società proprietaria e del Custode Giudiziario nominato, l'unità immobiliare e le sue pertinenze risultavano allo stato grezzo avanzato e liberi da cose e persone.

Dalle ulteriori verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine, non sono emersi contratti di locazione registrati e relativi al compendio edilizio oggetto di valutazione. Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad eventuali soggetti residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento del 14/02/2025

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad un eventuale diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2010 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 200281/47138 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Udine ai nn. 35605/6583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.568.000,000.

Importo capitale: € 1.284.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Udine ai nn. 23801/18529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 370,00**

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:

I beni sono compresi nel condominio denominato "La piazza di Plaino" e l'amministratore di condominio è la DiemmeStudio DeMichieli S.a.s. di Udine.

Dalle informazioni acquisite presso l'Amministratore di condominio è emerso che, sulla base del **bilancio preventivo** per l'esercizio 01/01/2024-31/12/2024, l'importo delle spese condominiali dovute è pari ad € 368,87, il consuntivo per tale esercizio è in fase di elaborazione.

Si evidenzia che, in base art. 63 Disp. Att. C.C., come modificato dalla L. 11/12/2012 n. 220, "..... **colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente.**"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di Notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine ai nn. 176705/36989 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Udine ai nn. 42004/29692.

Con tale atto viene acquistata la particella NCT Fg. 18 Pc. 1164, poi soppressa e che ha generato l'ente urbano Fg. 18 Pc. 1311.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1993 fino al 15/12/2004), con atto stipulato il 09/11/1993 a firma di Notaio Chiara CONTURSI di Udine ai nn. 54693/6531 di repertorio, trascritto il 02/12/1993 a Udine ai nn. 23315/17110

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **111/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 08/06/2004.

Permesso di costruire N. **189/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 16/01/2008.

Permesso di costruire N. **52/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", rilasciata il 12/09/2008.

Denuncia di Inizio Attività N. **201/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", presentata il 30/12/2008.

Denuncia di Inizio Attività di variante N. **141/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla costruzione di un complesso residenziale denominato "La Piazza di Plaino", presentata il 10/12/2009.

Certificato di agibilità intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 08/05/2008 con il n. 1815/2008 di protocollo.

L'agibilità è parziale e si riferisce solo alle unità residenziali (non oggetto di perizia) e alle autorimesse.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Per la chiusura definitiva della pratica andranno completati i lavori previa presentazione di CILA e successivamente andrà depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità; i costi da sostenere vengono portati in detrazione in fase di valutazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo indicato in visura non è corretto.

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

La correzione dell'indirizzo catastale si rimanda alla richiesta di agibilità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAGNACCO PIAZZA SAN VALENTINO SNC, FRAZIONE PLAINO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a PAGNACCO Piazza San Valentino SNC, frazione Plaino, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, **attualmente al grezzo avanzato**, sita in un ampio edificio a destinazione mista e sito in Comune di Pagnacco, fraz. Plaino nella porzione di terreno compresa tra le Vie Braida di Ros, Zampis e Piazza San Valentino.

La frazione di Plaino risulta sostanzialmente priva di esercizi commerciali inerenti la vendita di beni di prima necessità e con generale scarsità di servizi, ma è posizionata non distante da importanti nuclei commerciali posti alla periferia nord della città di Udine.

Il complesso edilizio si trova in posizione centrale ed è ben dotato di parcheggi per la clientela; l'accesso all'unità di interesse avviene direttamente da Piazza San Valentino.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 1.438,13 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 100 mq.



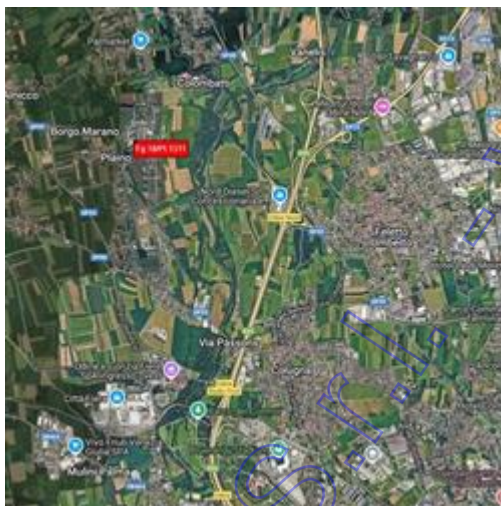
Prospetto principale



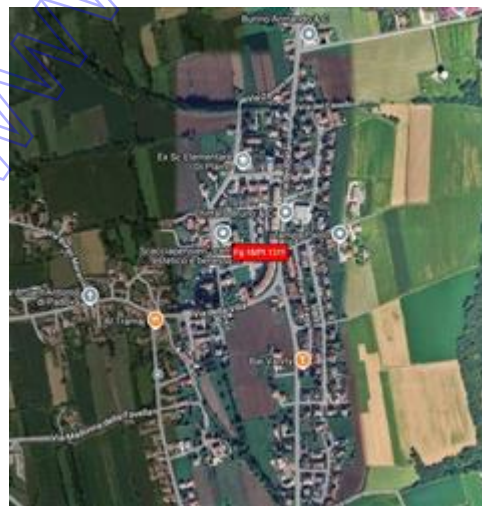
Prospetto retro con rampa di accesso al piano sottostrada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea 1



Vista aerea 2

Coveg



Vista aerea di dettaglio



Sovrapposizione vista aerea ed estratto di mappa

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

eccellente

nella media

nella media

eccellente

buono

buono

buono

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in esecuzione risulta realizzato tra il 2005 ed il 2012 e rispecchia caratteristiche costruttive e di finitura tipiche di tale periodo, con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento e di copertura in legno con soprastanti coppi laterizi; i perimetrali esterni sono intonacati e tinteggiati ed i serramenti sono in legno completi di vetrocamera.

L'unità immobiliare si compone di uno spazio commerciale un disimpegno e un bagno al piano terra oltre ad una cantina accessibile sia da scala interna sia dall'autorimessa identificata al sub. 24. L'unità immobiliare è allo stato grezzo avanzato, risultano da completare le pavimentazioni ed i rivestimenti, l'impianto elettrico (posa fili e frutti) l'impianto di riscaldamento (posa caldaia e corpi radianti) e l'impianto di raffrescamento. Si precisa che gli impianti sono stati realizzati in conformità alla normativa vigente all'epoca di costruzione.



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
Spazio commerciale	90,00	x	100 %	=	90,00
Deposito e cantina	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	131,00				110,50



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico Piano Scantinato



Stralcio elaborato planimetrico Piano Terra



Stralcio planimetria catastale Piano Scantinato

PIANTA PIANO TERRA h=300 cm



Stralcio planimetria catastale Piano Terra

ACCESSORI:

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio **18** particella **1311** sub. **24** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: VIA BRAIDA DI ROS, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della particella 1311, da Nord in senso orario fg. 18 mapp. 1327 e 1326, salvo se altri.

Dati di superficie Totale: 23 mq.

Trattasi di box singolo posto al piano scantinato dello stabile condominiale, raggiungibile sia attraverso rampa ed area comune, sia da porta comunicante direttamente con la cantina e dal vano deposito identificati al subalterno 5. Le dotazioni e finiture sono minime e tipiche per le autorimesse ovvero serramento di accesso in ferro del tipo basculante, porta interna tagliafuoco pavimento in liscio di cemento, pareti e soffitto tinteggiati ed impianto elettrico in canalette esterne.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Autorimessa	23,00	x	50 %	= 11,50
Totale:	23,00			11,50



Stralcio elaborato planimetrico

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



Stralcio planimetria catastale



Zona comune di accesso



Foto interni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Descrizione: unità commerciale con magazzino
 Indirizzo: Martignacco - Strada Statale
 Superfici principali e secondarie: 183
 Superfici accessorie: 21
 Prezzo: 220.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Descrizione: unità commerciale con magazzino
 Indirizzo: Martignacco - Strada Statale
 Superfici principali e secondarie: 183
 Superfici accessorie: 21
 Prezzo: 220.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 930,00

Note: Negozi in Zona D1/Periferica/ZONA PERIFERICA ed in normale stato conservativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,50	x	900,00	=	99.450,00
Valore superficie accessori:	11,50	x	900,00	=	10.350,00
					109.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per stato grezzo avanzato	-27.450,00
Presentazione CILA e SCA complete di documentazione, certificazioni, asseverazioni ed ogni allegato necessario	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato oggi correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado delle finiture, vetustà edilizia, piena o parziale disponibilità.

La valutazione inoltre tiene conto di ogni altro elemento intrinseco (ubicazione, caratteristiche della zona, il contesto urbanistico, la viabilità) ed estrinseco (manutenzione, distribuzione dei vani, funzionalità dotazione di impianti, trasformazione), anche se non apparente, ma tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente stimatore per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta in sede Giudiziaria.

La valutazione tiene poi conto di informazioni assunte sul mercato del luogo, ed ogni altra informazione ritenuta utile per individuare i valori praticati dal mercato immobiliare nella zona per immobili di tipo residenziale del tipo di quelli in esame, siti internet dedicati alle compravendite, borsini Agenzie immobiliari in particolare i dati esposti nel borsino FIAIP e le Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di stima è espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale derivata da una superficie lorda (SEL) che è comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinata con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali ed opportunamente omogeneizzata con l'applicazione di adeguati coefficienti.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 OTTOBRE 2015 N. 227 art. 2 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco

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	110,50	11,50	76.350,00	76.350,00
				76.350,00 €	76.350,00 €

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: **€. 76.350,00**

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:	€. 19.087,50
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:	€. 262,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00

data 24/02/2025

il tecnico incaricato
Bruna Fabris

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