



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

MARCO ROMANELLO

CF:RMNMRC63P12L483U

con studio in UDINE (UD) VIA TEOBALDO CICONI 22/b

telefono: 04321720427

email: geomarcoromanello@gmail.com

PEC: marco.romanello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2022

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

A **BAR, RISTORANTE ED ALBERGO** a CASTIONS DI STRADA VIA LATISANA 80, della superficie commerciale di **1.666,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa giudiziaria è costituito da un fabbricato composto da un unico corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra, eretto su un appezzamento di terreno di mq, 28.580 posto a ridosso della via pubblica denominata via Latisana - (SP 353) nella parte periferica del centro abitato di Castions di Strada.

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

- foglio 16 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 28580, derivante da TIPO MAPPALE DEL 10/12/2014 PRATICA N. UD0261851 IN ATTI DAL 10/12/2014 PRESENTATO IL 09/12/2014 (N. 261851.1/2014)
Coerenze: NORD PART. 24,23,22,21; EST PART. VIABILITA'; SUD PART. 37; OVEST PART. 211,35; SALVO SE ALTRI
- foglio 16 particella 212 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 8.174,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LATISANA N. 80, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 26/07/2004 PRATICA N. UD0200622 IN ATTI DAL 26/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 4622.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.666,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 431.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 323.250,00
Data della valutazione:	21/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/10/2019, con scadenza il 01/10/2025, registrato il 10/10/2019 a UDINE ai nn. 7544 1/T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 24000.

CONTRATTO DI AFITTO DI RAMO DI AZIENDA stipulato il 01.10.2019 rep. 18890 racc. 15747 Notaio Giovanna Menazzi scadenza 01.10.2025 con importo dichiarato di €24.000,00.- Da interpello

dell'ufficio demografico del Comune di castons di Strada è emerso che presso l'immobile oggetto di esecuzione risultano residenti i sigg.ri *** DATO OSCURATO *** quale Amministratore unico della ditta *** DATO OSCURATO *** (soggetto non eseguito) e *** DATO OSCURATO *** (soggetto non eseguito) non sono stati reperiti contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/09/2016 a firma di NOTAIO FRATTASIO ANTONIO ai nn. 135863/41595 di repertorio, iscritta il 07/10/2016 a UDINE ai nn. 24296/3994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO FRATTASIO ANTONIO .

Importo ipoteca: 1000000,00.

Importo capitale: 500000,00.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1377/2020 di repertorio, iscritta il 07/01/2021 a UDINE ai nn. 161/22, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30000.00.

Importo capitale: 20684.96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/01/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL COMUNE DI UDINE ai nn. 11/2022 di repertorio, trascritta il 18/02/2022 a UDINE ai nn. 4015/2982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

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:	

- tutte le superfici commerciali (sel) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici/catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura.
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo.
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi,
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- si precisa che tutti i beni mobili fissi o non attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non saranno oggetto della presente valutazione;
- Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali (S.E.L.) La consistenza immobiliare sono state calcolate attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni en 15733 (già uni 10750) e in alcuni casi quelli ritenuti idonei nel caso in specie. Si precisa inoltre che l'altezza interna ed esterna dell'immobile in questione non è stata rilevata per impossibilità tecnica.
- Si precisa che gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge.
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali sono suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte del'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Ausiliario del Giudice. entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili

conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopra citate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO FRATTASIO ANTONIO (dal 30/09/2016), con atto stipulato il 30/09/2016 a firma di NOTAIO FRATTASIO ANTONIO ai nn. 135862/41594 di repertorio, registrato il 07/10/2016 a UDINE ai nn. 12887, trascritto il 07/10/2016 a UDINE ai nn. 24295/17144

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **21/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO BAR-ALBERGO-RISTORANTE, rilasciata il 10/03/1971, agibilità del 16/09/1972 con il n. 71021 di protocollo.

ABITABILITA' DEL 16/09/1972 - LIMITATAMENTE ALLA PARTE DEL PIANO TERRA (RISTORANTE - BAR) PRATICA 71021.- ABITABILITA' DEL 30/07/1974 - INTERO COMPLESSO ESISTENTE PRATICA 71021.- ABITABILITA' DEL 07/02/1976 - PER SALA DA BALLO PRATICA 71021.-

NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI N. **69/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO (VANO AD USO CUCINA), rilasciata il 02/08/1974 con il n. 74069 di protocollo

NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **55/75 V.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DELLA SALA E COSTRUZIONE CENTRALE TERMICA, rilasciata il 22/01/1976 con il n. 75055/V. di protocollo

CONCESSIONE N. **73/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI AMPLIAMENTO, presentata il 30/07/1977, rilasciata il 17/12/1977 con il n. 77073 di protocollo, agibilità del 22/10/1983 con il n. 77073 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO USO SERVIZI E CANTINA

CONCESSIONE N. **13/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO , presentata il 01/03/1980, rilasciata il 02/04/1980, agibilità del 12/05/1983 con il n. 1946 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COSTRUZIONE DI AMPLIAMENTO AD USO LEGNAIA - RIPOSTIGLIO

CONCESSIONE N. **69/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 24/09/1983, rilasciata il 18/10/1983 con il n. 40047 di protocollo, agibilità del 25/10/1983 con il n. 4487 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LEGNAIA A SALA PER ALBERGO.

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI IN EDILIZIA LIBERA N. **CIL 15/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI IGIENICI E RIPOSTIGLIO

SENZA AUMENTO DI VOLUME, presentata il 24/06/2015 con il n. 5267 di protocollo

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI NEL CAMBIO DEL MANTO DI COPERTURA N. 20/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/07/2015 con il n. 6284/15 di protocollo

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 23/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA, MODIFICA FOROMENTRIA E REALIZZAZIONE DI RAMPA PER DISABILI INTERNA.-, presentata il 14/09/2015 con il n. 7770 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. DIA 02/125, per lavori di ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO, presentata il 06/12/2002 con il n. 13366 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona H3 - Commerciale, esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità dovute alla costruzione di alcune pareti interne a seguito di adeguamento alle norme antincendio, modifiche realizzate in edilizia libera. (normativa di riferimento: LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 11/11/2009 e S.M.I. , D.P.R. N. 380 DEL 2001, LEGGE 47 DEL 1985, LEGGE N. 724 DEL 1994, DL N. 269 DEL 2003 CONVERTITO IN LEGGE N. 326 DEL 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - PLANIMETRIE NON AGGIORNATE E NON CORRISPONDENTI ALLO STATO PROGETTUALE E DEI LUOGHI (normativa di riferimento: IN RELAZIONE ALL'ART. 29 COMMA 1 BIS LEGGE 52/1985 AGGIUNTO DAL COMMA 14 DELL'ART. 19 DEL DL.GS 78/2010 CONVERTITO IN LEGGE 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: MEDIANTE PRESENTAZIONE DI NUOVE PLANIMETRIE

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

Costi di regolarizzazione:

- PREDIRILIEVO DELLE MODIFICHE, PREDISPOSIZIONE DI PRATICA DI AGGIORNAMENTO DOC.FA - STESURA GRAFICA DI NUOVE PLANIMENTRIE - PRESENTAZIONE TELEMATICA : €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASTIONS DI STRADA VIA LATISANA 80

BAR, RISTORANTE ED ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

BAR, RISTORANTE ED ALBERGO a CASTIONS DI STRADA VIA LATISANA 80, della superficie commerciale di **1.666,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa giudiziaria è costituito da un fabbricato composto da un unico corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra, eretto su un appezzamento di terreno di mq, 28.580 posto a ridosso della via pubblica denominata via Latisana - (SP 353) nella parte periferica del centro abitato di Castions di Strada.

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

- foglio 16 particella 212 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 28580, derivante da TIPO MAPPALE DEL 10/12/2014 PRATICA N. UD0261851 IN ATTI DAL 10/12/2014 PRESENTATO IL 09/12/2014 (N. 261851.1/2014)
Coerenze: NORD PART. 24,23,22,21; EST PART. VIABILITA'; SUD PART. 37; OVEST PART. 211,35; SALVO SE ALTRI
- foglio 16 particella 212 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 8.174,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LATISANA N. 80, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 26/07/2004 PRATICA N. UD0200622 IN ATTI DAL 26/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 4622.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.



FRONTE PRINCIPALE



FRONTE INTERNO



FRONTE INTERNO



PARTICOLARE FRONTE INTERNO



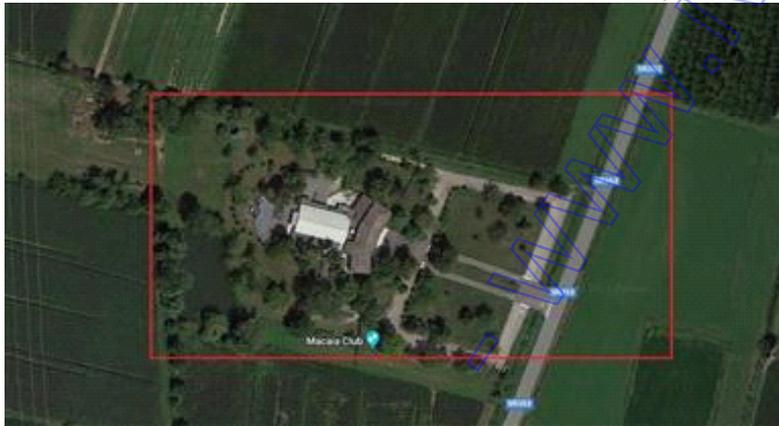
PARTICOLARE GIARDINO



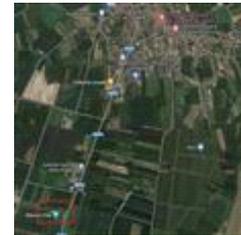
PARTICOLARE FRONTE PRINCIPALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista satellitare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato così identificato è destinato a bar ristorante albergo e sala da ballo, al suo interno troviamo:

piano terra - porticato , che corre lungo la facciata principale, sala da pranzo bar da cui si accede ai servizi igienici, saletta bar con affaccio sulla sala da ballo e atrio d'accesso ed al corridoio di collegamento per la cucina. Collegati alla sala da ballo troviamo i locali servizi igienici. dal corridoio

di accesso alla cantina si accede ai locali di servizio. con accesso dall'esterno troviamo la centrale termica. Con accesso sia dall'esterno che dall'interno troviamo il vano scale di collegamento al **piano primo** dove, disposte lungo due corridoi speculari sono posizionati gli accessi alle 15 camere con bagno. L'intero fabbricato non versa in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti e le finiture. L'area esterna parte è adibita a parcheggio viabilità e pista da ballo la rimanente a giardino piantumato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in alluminio e vetro e avvolgibili esterni nella media 

infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle zona bar e sala da pranzo, cucina e servizi igienici nella media 

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio sala da ballo nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle vano scale e camere e bagno. al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonacate al civile e tinteggiate al di sotto della media 

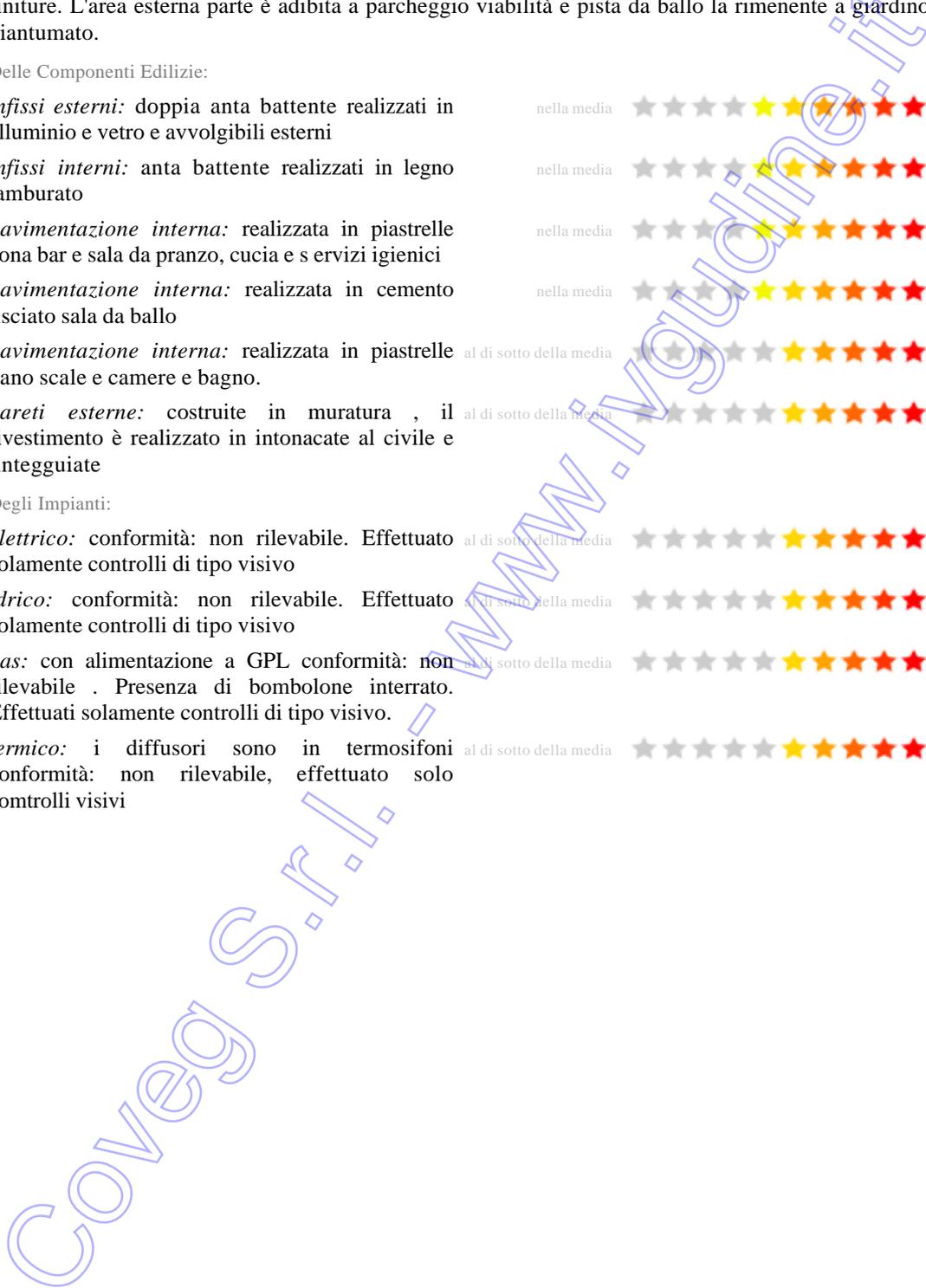
Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo al di sotto della media 

idrico: conformità: non rilevabile. Effettuato solamente controlli di tipo visivo al di sotto della media 

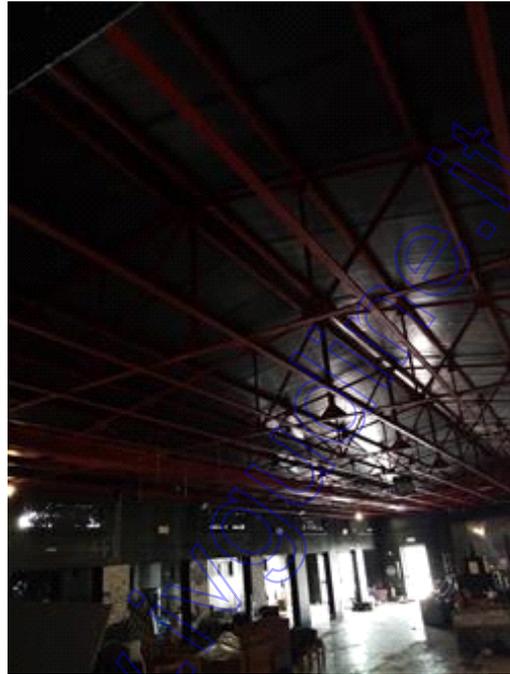
gas: con alimentazione a GPL conformità: non rilevabile. Presenza di bombolone interrato. Effettuati solamente controlli di tipo visivo. al di sotto della media 

termico: i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile, effettuato solo controlli visivi al di sotto della media 





PARTICOLARE SALA DA PRANZO



PARTICOLARE SALA DA BALLO



PARTICOLARE SERVIZI IGIENICI



PARTICOLARE CUCINA



PARTICOLARE CAMERA



PARTICOLARE BAGNO CAMERA

CLASSE ENERGETICA:



[98 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 181/APE /2015 registrata in data 17/06/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

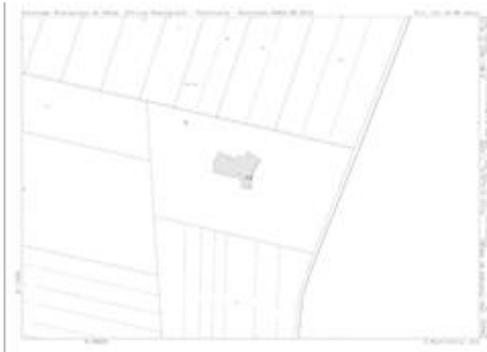
descrizione	consistenza		indice		commerciale
BAR SALA DA PRANZO	409,61	x	100 %	=	409,61
SALA DA BALLO	502,02	x	100 %	=	502,02
BAGNI	98,22	x	80 %	=	78,58
CUCINA	68,28	x	80 %	=	54,62
ACCESSORI	78,42	x	25 %	=	19,61
VANO SCALE PT	28,90	x	50 %	=	14,45
PORTICO	89,24	x	15 %	=	13,39
TERRENO PERTINENZIALE - GIARDINO PARCHEGGIO	27.305,00	x	1 %	=	273,05
CAMERE PIANO	270,68	x	100 %	=	270,68
CORRIDOIO CAMERE	61,59	x	50 %	=	30,80
Totale:	28.911,96				1.666,80



PLANIMETRIA CATASTALE



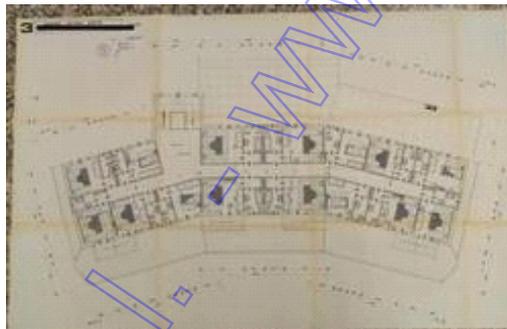
PLANIMETRIA CATASTALE



MAPPA CATASTALE



PLANIMETRIA - PIANO TERRA



PLANIMETRIA - PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la seguente valutazione verrà adottato il metodo della capitalizzazione dei redditi. Si procede alla stima del canone locativo del complesso immobiliare sito in Comune di Castions di Strada e censito catastalmente al fg. 16 particella n.212.-

non avendo recuperato in zona contratti di locazione per fabbricati simili da poter confrontare ed inoltre siamo in presenza di un mercato scarsamente attivo per un segmento di mercato di immobili speciali, è stato ottenuto inizialmente considerando il riferimento statistico pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre anno 2021, successivamente adeguato alla realtà del mercato locale del Comune di Castions di Strada, proporzionandolo alla superficie commerciale dell'intera proprietà oggetto dell'esecuzione.

DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato Interrogazione : anno 2021 - semestre 2°

Comune : Castions di strada

fascia/zona : Zona periferica

tipologia: Magazzino

stato conservativo: Normale

Valori locazione (€ x mese)mq. : min. 1,1 - max 1,7

REDDITO MENSILE STIMATO

€mq mese 1,1 X 1666,796 = €1833,486 arr.ti € 1.800,00

REDDITO ANNUO STIMATO

€mese 1800,00 x 12 mesi = € 21.600,00

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

€21.600,00 / 5%= €432.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **432.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 432.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 432.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, cosiccome previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value- FJV). Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc..Per quanto sopra quindi, effettuate dalla scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento dei fabbricati Alberghiero, Ristorazione e Ballo del Comune di CASTIONS DI STRADA (UD) (Borsino immobiliare FIAP, , Banca Osservatorio del mercato immobiliare OMI, Osservatorio Immobiliare, conoscenze dirette per recenti transazioni, ecc.) ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di CASTIONS DI STRADA, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	BAR, RISTORANTE ED ALBERGO	1.666,80	0,00	432.000,00	432.000,00
				432.000,00 €	432.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 431.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 107.750,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 323.250,00**

data 21/10/2022

il tecnico incaricato
MARCO ROMANELLO

MARCO ROMANELLO geometraStudio Tecnico
Via T.Ciconi n. 22/b
33100 - UDINE
Tel./Fax: 0432-1720427
e-mail: geomarcoromanello@gmail.com
posta certificata: marco.romanello@geopec.itPartita IVA
02790870303
Codice Fiscale
RMNMRC63P12L483U
Albo Geometri Udine n. 2601

Chiarimenti

TRIBUNALE DI UDINE
Seconda sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Data 04/08/2023

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 32/2022

*** DATO OSCURATO***

In riferimento all' esecuzione immobiliare di cui all'oggetto e relativamente a quanto disposto dal Signor Giudice in data 15/03/2023 circa "...l'aggiornamento della perizia di stima alla luce del fatto che attualmente l'immobile non è più detenuto da terzi a titolo di locazione bensì risulta libero."

A seguito di rilettura a quanto riportato in perizia si ritiene opportuno rilevare che la valutazione teneva già conto del fatto che sull'immobile era in essere un contratto di locazione di ramo d'azienda. All'esito di un tanto valutate le condizioni di manutenzione del fabbricato e del suo effettivo uso

si ritiene

che quanto valutato sia in linea con quanto richiesto ed espletato in sede di valutazione immobiliare riportata nella consulenza estimativa giudiziaria depositata.

Ritenuto di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto depositando presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la presente relazione costituita da n. 05 pagine, lo scrivente rimane comunque a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Geom. Marco ROMANELLO
Firmata digitalmente

Coveg S.r.l. - WWW.COVEGUDINE.IT

