



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

RENATO ELLERO

CF:LLRRNT59P24E476U

con studio in LAUCO (UD) Lauco Capoluogo, 48

telefono: 333406612

email: ellerorenato@gmail.com

PEC: renato.ellero@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ex piccolo negozio trasformato in studio medico sito a PERTEGADA, frazione del comune di LATISANA via Monte San Michele 3, avente superficie commerciale di **67,34** mq., per l'intera piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano terra di un edificio denominato Condominio ALBA, dove sono presenti un'altra unità commerciale, un ufficio postale e n. 8 appartamenti con altrettante autorimesse. Il condominio risalente al 1980, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento, appare in buone condizioni, come del resto l'unità in trattazione, recentemente rinnovata ed adeguata all'uso attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,17.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 56, rendita € 1.107,70, indirizzo catastale: via Monte San Michele n. 3, piano terra. Intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164632.1/2022).
Coerenze: sud ed est area libera della stessa particella, nord e ovest altre unità immobiliari della stessa particella.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, tutti fuori terra, con scoperto in parte adibito a parcheggio, in parte a verde.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.128,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal dott. *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto di affitto (tipo 6+6), stipulato il 01/03/2020 (antecedente il pignoramento), con scadenza il 28/02/2026, registrato il 30/06/2020 a Cervignano del Friuli al n. 949 3T Privati, per l'importo dichiarato di € 6.000,00.

Il canone a rate bimestrali anticipate è oggetto di esecuzione mobiliare n. 35/2023. Il G.E. dott.ssa Francesca Variola con provvedimento del 28/02/2023 (vedasi allegato), ne ha disposto l'assegnazione al condominio *** DATO OSCURATO *** fino a saldo del debito, il cui importo totale comprensivo di spese non è ancora determinato.

Condominio ove ubicata l'unità in trattazione: Condominio ALBA *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, accesa il 02/04/2007 con atto a firma del notaio Guido Spanò di Latisana rep. n. 63260, iscritta il 05/04/2007 a Udine ai nn. 12445/2723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, di data 16/09/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario cron. n. 2889, trascritto il 26/10/2022 a Udine ai nn. 29704/22106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **48,51**

Ulteriori avvertenze:

Alle spese di gestione condominiale vanno aggiunte le spese di riscaldamento, onere variabile a seconda dell'uso e della stagione.

L'esperto stimatore dichiara:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e similari) nell'immobile oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà (dal 21/08/2017), in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** avvenuta il 21/08/2017, dichiarazione di successione registrata il 23/01/2018 a Cervignano del Friuli ai nn. 88888/3979.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 11/12/2016 fino al 21/08/2017), in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** avvenuta l'11/12/2016, dichiarazione di successione registrata il 06/12/2017 a Cervignano del Friuli ai nn. 88888/33175.

*** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà (dal 02/04/2007 fino al 11/12/2016), in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2007 a firma di notaio Guido Spanò di Latisana rep. n. 63259, trascritto a Udine il 05/04/2007 ai nn. 12444/7891.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2001 fino al 02/04/2007), con atto stipulato il 18/01/2001 a firma del notaio Guido Spanò di Latisana rep. n. 43176, trascritto il 24/01/2001 a Udine ai nn. 2200/1622.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **634/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione condominio, presentata il 26/03/1979 con il n. 3216 di protocollo, rilasciata il 30/04/1979 con il n. 3216 di protocollo.

Autorizzazione di variante N. **634/79**, intestata alla ditta *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ai lavori di costruzione condominio, presentata il 07/08/1979 con il n. 8161 di protocollo, rilasciata il 07/09/1979 con il n. 8161 di protocollo.

Seconda autorizzazione di variante N. **634/79**, intestata alla ditta *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante ai lavori di costruzione condominio, presentata il 26/02/1981 con il n. 2638 di protocollo, rilasciata il 11/03/1981 con il n. 2638 di protocollo, agibilità del 12/03/1981 con il n. 766/1694 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRGC - piano regolatore generale comunale, vigente in forza di delibera C.C. n. 60 del 26/11/2015, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale - urbanizzata, intensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 delle norme di attuazione, lotto saturo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di destinazione d'uso, sostituzione delle vetrine con tamponamento parziale, sostituzione dei serramenti, in assenza di titolo autorizzativo (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; art. 36 D.P.R. 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria e pagamento della sanzione.

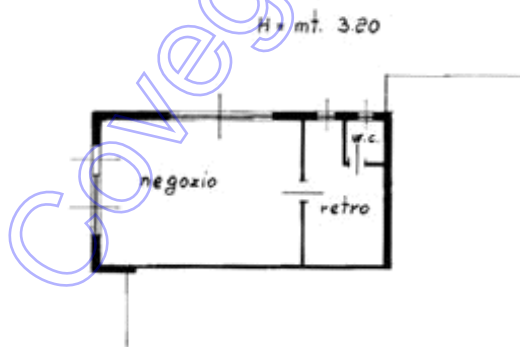
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo di dettaglio, redazione grafici e pratica edilizia di sanatoria comprensiva della sanzione: €2.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

PLANIMETRIA AUTORIZZATA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Piano Terra H. 3,17



legenda:

■ opere prive di titolo autorizzativo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso con modifica della distribuzione interna e della finestratura (normativa di riferimento: D.L. 78/2010).

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione planimetria aggiornata all'attualità, procedura di variazione catastale, deposito con versamento dei diritti catastali: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non trascritte le tacite accettazioni di eredità relative alla provenienza della proprietà attuale (1/2 per successione materna, 1/2 per successione paterna).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

BENI IN LATISANA VIA MONTE SAN MICHELE 3, FRAZIONE PERTEGADA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Ex piccolo negozio trasformato in studio medico sito a PERTEGADA, frazione del comune di LATISANA via Monte San Michele 3, avente superficie commerciale di **67,34** mq., per l'intera piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

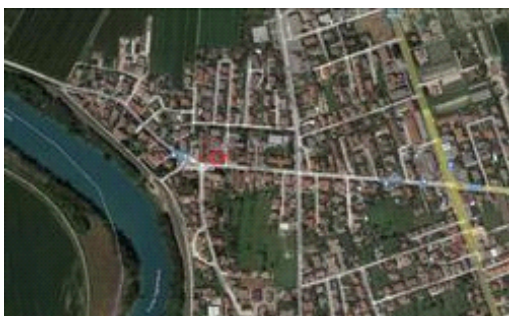
Trattasi di una unità immobiliare posta al piano terra di un edificio denominato Condominio ALBA, dove sono presenti un'altra unità commerciale, un ufficio postale e n. 8 appartamenti con altrettante autorimesse. Il condominio risalente al 1980, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento, appare in buone condizioni, come del resto l'unità in trattazione, recentemente rinnovata ed adeguata all'uso attuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,17.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 31 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 56, rendita € 1.107,70, indirizzo catastale: via Monte San Michele n. 3, piano terra. Intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164632.1/2022).
Coerenze: sud ed est area libera della stessa particella, nord e ovest altre unità immobiliari della stessa particella.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, tutti fuori terra, con scoperto in parte adibito a parcheggio, in parte a verde.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in zona centrale prettamente residenziale, zona servita di sportello postale e di sportello bancario, nonché di negozi al dettaglio, bar, ristorazione, uffici professionali, attività artigianali e di servizio alla persona. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali (il più importante centri limitrofo è Lignano Sabbiadoro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità di tipo commerciale adattata a studio di servizio professionistico, tramite alcune opere di rinnovamento ed isolamento termico. Essa è dotata di servizio igienico, dispone di acqua calda e riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia a gasolio. Detta unità immobiliare è dislocata centralmente nell'abitato di Pertegada, limitrofa l'ufficio Postale e nei pressi di uno sportello bancario. Il condominio è dotato di aree di sosta pavimentata ma non recintata.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta battente in PVC con vetro camera.

buono ★★★★★★★★

infissi interni: ad anta battente in legno tamburato.

nella media ★★★★★★★★

pareti esterne: in muratura, rivestite in intonaco civile e tinteggiate.

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

nella media ★★★★★★★★

plafoni (soffitti): semplicemente intonacati e tinteggiati.

nella media ★★★★★★★★

portone di ingresso: ad anta battente in PVC.

buono ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: celata, la reti di smaltimento è di tipo condominiale con recapito in fognatura.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione dall'acquedotto, la rete di distribuzione è condominiale.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato, con alimentazione a gasolio, i diffusori sono radiatori verticali a parete.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/attesa	15,36	x	100 %	=	15,36
ufficio	17,49	x	100 %	=	17,49
ambulatorio	31,60	x	100 %	=	31,60
w.c.	2,89	x	100 %	=	2,89
Totale:	67,34				67,34

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Piano Terra H. 3,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: G.F. IMMOBILIARE

Descrizione: Negozio

Indirizzo: frazione Latisanotta

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.304,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 23 %

Prezzo: 115.500,00 pari a 1.004,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE LIGNANO

Descrizione: negozio/ufficio

Indirizzo: Latisana, Centro

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: negozio/ufficio

Indirizzo: frazione Bevazzana

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare BUFFON FABIANO (18/05/2023)

Domanda: 900,00

Offerta: 850,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 900,00

Agenzia IMMOBILIARE LIGNANO (Latisana) (18/05/2023)

Domanda: 900,00

Offerta: 500,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per immobili simili nella località di Pertegada non si sono rintracciati atti transattivi risalenti agli ultimi

4 anni, l'ultimo risale al 2011, pertanto per la determinazione del valore si è dovuto rintracciare dei comparativi ed appoggiarsi al parere degli agenti immobiliari locali.

A giudizio unanime dei professionisti del settore Pertegada è la frazione dove non esiste domanda per i locali commerciali, più appetibili possono essere invece per altri usi come studi professionali in genere. Ciò comporta che i valori sono in genere inferiori rispetto ad altre frazioni e al capoluogo dal 10% al 30%.

Il valore applicato è quindi quello medio al metro quadrato ricavato dai comparativi e dalle interviste di seguito sviluppato:

$$\pm((1004+1000+980)/3-15\%)+825)/2 = \pm 835$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,34 x 835,00 = **56.228,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.228,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.228,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene assegnato un valore medio al mq. in base ai valori medi per beni assimilabili venduti recentemente, e se non reperibili, in base ai valori medi ricavabili dalle interviste ad agenzie immobiliari del territorio. Al valore commerciale così ricavato verranno dedotti i costi di adeguamento per eventuali difformità ed il 25% per l'assenza di garanzie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Latisana, agenzie: IMMOBILIARE LIGNANO, BUFFON ADRIANO, SIRIO LATISANA, G.F. IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia Entrate / Riscossioni.

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	67,34	0,00	56.228,90	56.228,90
				56.228,90 €	56.228,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non pertinente: l'immobile è trattato per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 52.128,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.032,23

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: € 96,68

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 39.000,00

data 20/05/2023

il tecnico incaricato
RENATO ELLERO

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