



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

geom. ALBERTINO CAINERO

CF: CNRLRT55R24L483G

con studio in REMANZACCO (UD) VIA SCROSOPPI 31

telefono: 003904321512736

email: geometra.cainero@icloud.com

PEC: albertino.cainero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2021

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

A unità abitativa multipiano con pertinenze a CODROIPO via Codroipo 4-6-8, frazione Biauzzo, della superficie commerciale di **325,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa multipiano con pertinenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di pt 3,24 mt, lp 2,95 mt, 2p med 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 234 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: via Codroipo, 6, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: assieme al sub 5 confina, secondo mappa Terreni, a Nord con strada pubblica, a Est con fg. 48 n. 22, a Sud fg. 48 n. 384, a Ovest fg. 48 n. 218

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 parziale piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

B Es. pubbl. per somministrazione alimenti e bevande a CODROIPO via Codroipo 4-6-8, frazione Biauzzo, della superficie commerciale di **411,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esercizio pubblico per somministrazione alimenti e bevande

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,18 mt. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 234 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 260 mq, indirizzo catastale: via Codroipo, 6, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: assieme al sub 4 confina, secondo mappa Terreni, a Nord con strada pubblica, a Est con fg. 48 n. 22, a Sud fg. 48 n. 384, a Ovest fg. 48 n. 218

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	736,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 339.072,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 254.000,00
Data della valutazione:	18/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L'unità abitativa – sub 4

L'immobile è di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** ed è usato per residenza dallo stesso proprietario e dal suo nucleo familiare (egli ed il coniuge).

Parte di detto immobile è in locazione ("parte" in quanto l'unità conta 9 stanze più accessori mentre il contratto parla di locazione di 5 stanze più accessori senza specificare quali) per uso foresteria alla ditta *** DATO OSCURATO *** di cui l'amministratore unico è il sig. *** DATO OSCURATO *** ; ciò con atto del 01/11/2016 (ante pignoramento) registrato a Udine il 23/11/2016 al n. 10302, serie 3, privati NA, avente durata anni 6, inizio 01/11/2016, scadenza 31/10/2022, rinnovabile automaticamente salvo disdetta per importo annuale di € 3.600,00 (€ 300,00/mese); in data 05/11/2020 con PEC è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la registrazione dell'accordo integrativo con il quale il corrispettivo mensile di € 300,00 è stato rinegoziato in € 150,00.

Congruità canone

Canone mensile di locazione applicato nel contratto di locazione € 300,00; superficie commerciale in locazione non definita (5 stanze più accessori: si ipotizza tutto il piano terra più due stanze ai piani superiori; superficie totale locata mq 111,00; prezzo unitario di locazione pari a € 2,70 al mq.

Prezzi unitari di mercato secondo (vedi allegato Y):

Immobiliare.it Codroipo richiesta € 5,79; post trattativa -10%= €5,21 mq.

Osservatorio FIMAA per Codroipo: € 2,80/4,20: medio € 3,50 mq;

Borsino FIAIP per Udine periferia: € 3,00/4,00/5,00: medio € 4,00 mq.

Mediamente € 4,24 per mq, di cui 2/3 = € 2,82 mq, superiore al prezzo unitario applicato in contratto; quindi prezzo di contratto non congruo.

L'esercizio pubblico – sub 5

L'immobile di proprietà della *** DATO OSCURATO *** , è in locazione alla *** DATO OSCURATO *** di cui l'amministratore unico è il sig. *** DATO OSCURATO ***

Il rapporto nasce per contratto di locazione commerciale del 22/06/2016 (ante pignoramento), registrato a San Donà di Piave il 22/06/2016, ufficio TZ5, serie 3T, n. 2702, avente durata anni 6+6 (inizio 15/06/2016, scadenza 14/06/2022), per importo annuale di € 7.200,00 + IVA (€ 600,00/mese); in data 03/11/2020 con protocollo telematico 20110313093723524 l'ufficio AE di San Donà di Piave ha registrato accordo integrativo con il quale il corrispettivo mensile di € 600,00 è stato rinegoziato in € 300,00.

Al momento della visita sopralluogo (e all'attualità) l'attività è inattiva; l'accesso ai locali è stato permesso dal sig. *** DATO OSCURATO *** ; da atti municipali risulta che l'attività è stata sospesa a partire dal 01/06/2020 e la scadenza della sospensione era fissata al 31/05/2021; presumibilmente per le note difficoltà legate alla situazione pandemica l'esercizio è a tutt'oggi inattivo; resta che questo protrarsi della sospensione dovrà essere giustificato nelle sedi preposte per una eventuale corretta riattivazione.

Congruità canone

Lo scrivente ha profuso indagini estese alla zona del medio Friuli delle provincie di Udine e Pordenone circa l'offerta di locazioni per attività similari; dall'analisi di dette offerte, ridotte di un 10% (pari al 50% del gap normalmente riscontrabile nelle ordinarie trattative di negoziazione) emerge che oggigiorno il prezzo medio a mq per dette locazioni si attesta in € 4,49 (vedi appendice e allegati); e tale prezzo può essere ritenuto valido anche all'epoca della sottoscrizione del contratto, tenuto conto che l'eventuale incremento del costo della vita è pressoché invariato (comunque assorbito dal calo della richiesta di avvio di simili attività); ciò detto, osservate e confrontate le caratteristiche dei beni presi a comparazione e del bene in questione, valutato ogni aspetto economico degli stessi (consistenze, finiture, location, esposizione, ecc.) si assume il prezzo di € 3,00 a mq quale canone di mercato per la locazione del bene in questione.

Stabilito ciò si desume:

Prezzo unitario di mercato di locazione € 3,00 mq; 1/3 di detto canone = € 1,00; prezzo unitario di mercato al netto di 1/3= € 2,00.

Canone mensile di locazione applicato nel contratto di locazione € 600,00; superficie commerciale in locazione mq 411; prezzo unitario per la locazione € 1,46 mq.

Prezzo di locazione quindi inferiore di oltre 1/3 rispetto al prezzo di mercato, quindi non congruo.

Ciò in condizioni ordinarie, fatto salvo quindi ogni aspetto afferente la particolare condizione

economica conseguente alla situazione pandemica.

Si rende noto che l'Agenzia delle Entrate non è stata in grado di fornire tutti i titoli di locazione in essere; alcuni di questi sono stati forniti dalla Parte Esecutata; lo scrivente quindi ha ritenuto di dover verificare qualsiasi titolo avente relazione con la parte eseguita anche se poi risultato non pertinente.

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, stipulata il 08/05/2002 a firma di notaio Morandi Eliana ai nn. 3586 di repertorio, iscritta il 09/05/2002 a Udine ai nn. 13887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a A) per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 5; B) per 1/1 di piena proprietà sull'immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2008 a firma di notaio Morandi Eliana ai nn. 13014/6344 di repertorio, iscritta il 17/06/2008 a Udine ai nn. 17180/2906, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00 euro.

Importo capitale: 230.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a A) per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 5; B) per 1/1 di piena proprietà sull'immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2012 a firma di notaio VINALE Fabiana ai nn. 1718/1391 di repertorio, iscritta il 24/12/2012 a Udine ai nn. 31007/4022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 142.500,00 euro.

Importo capitale: 80.000,00 euro.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/11/2013 ai nn. 360/11513 di repertorio, iscritta il 15/11/2013 a Udine ai nn. 24375/3363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 52.918,50 euro.

Importo capitale: 26.459,25 euro.

La formalità è riferita solamente a per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 5.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2016 ai nn. 1233/11516 di repertorio, iscritta il 05/04/2016 a Udine ai nn. 7828/1203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione ruolo, avviso di accertamento.

Importo ipoteca: 433.272,18 euro.

Importo capitale: 216.636,09 euro.

La formalità è riferita solamente a per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4..

La presente ipoteca colpisce anche immobili siti in altro comune estranei alla presente procedura.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/04/2016 ai nn. 1272/11516 di repertorio, iscritta il 11/04/2016 a Udine ai nn. 8375/1309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione ruolo, avviso di accertamento.

Importo ipoteca: 162.874,66 euro.

Importo capitale: 81.437,33 euro.

La formalità è riferita solamente a per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 5.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/06/2016 ai nn. 1509/11516 di repertorio, iscritta il 29/06/2016 a Udine ai nn. 15714/2534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione ruolo, avviso di accertamento.

Importo ipoteca: 44.595,76 euro.

Importo capitale: 22.297,88 euro.

La formalità è riferita solamente a per 1/1 di piena proprietà sull' immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2014 a firma di UG Tribunale Udine ai nn. 1814/2014 di repertorio, trascritta il 23/05/2014 a Udine ai nn. 11139/8541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO UG TRIBUNALE UDINE.

La formalità è riferita solamente a per 1/1 di piena proprietà sull'immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4.

pignoramento, stipulata il 08/06/2021 a firma di UG Tribunale Udine ai nn. 1541 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Udine ai nn. 18281/13574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO UG TRIBUNALE UDINE.

La formalità è riferita solamente a A) per 1/1 di piena proprietà sull'immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 5; B) per 1/1 di piena proprietà sull'immobile CF Codroipo fg. 48 n. 234 sub 4.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

Limiti del mandato

Il sottoscritto redattore della presente perizia avvisa che il mandato ricevuto è volto alla valutazione

economica del bene sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria e non comprende perizie tecniche e/o approfondimenti su aspetti specifici. Pertanto rende noto che non ha: dato corso a sondaggi e indagini sugli immobili volti alla verifica della presenza di elementi nocivi e/o inquinanti (es. amianto); eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi alle normative; eseguito misurazioni per stabilire volumi, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha approfondito specifici casi (difficoltà) solo quando gli stessi si sono palesati tali; ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, ecc.); inoltre in riferimento a ciò precisa che le indicazioni e costi esplicitati vanno intesi come schematica prospettazione estimativa di quanto occorrente per ottenere la correlata sanatoria urbanistico edilizia, non come certezza di risultato e di costo; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. In generale ogni importo espresso è quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la regolare continuità delle trasrizioni conservatorili per oltre un ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2002), con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di notaio Morandi Eliana ai nn. 3195/1362 di repertorio, trascritto il 22/01/2002 a Udine ai nn. 2118/1750.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Codroipo, CF fg. 48 n. 234 sub 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2002), con atto stipulato il 16/01/2002 a firma di notaio Morandi Eliana ai nn. 3194/1361 di repertorio, trascritto il 22/01/2002 a Udine ai nn. 2117/1749.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Codroipo, CF. Fg. 48 n. 234 sub 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/06/1968)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/1968 fino al 16/01/2002), con atto stipulato il 26/06/1968 a firma di notaio Udina Codroipo ai nn. 21799 di repertorio, trascritto il 28/06/1968 a Udine ai nn. 15098/13593.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Codroipo, CF. fg. 48 n. 234, oggigiorno ricomprendente gli attuali sub 4 e sub 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. N.O. 191/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA E SISTEMAZIONE DEI LOCALI INTERNI AL PIANO TERRA DI FABBRICATO ESISTENTE ADIBITO A NEGOZIO DI GENERI ALIMENTARI NONCHE' AD APPORTARE CORRISPONDENTI VARIAZIONI ALLA FACCIATA PRINCIPALE DEL PIANO TERRA SUDETTO., rilasciata il 21/05/1969 con il n. 191/1969 PROT. 4248 di protocollo

Licenza **N. L.E. 173/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UN FABBRICATO AD UN PIANO DA ADIBIRSI A NEGOZIO ALIMENTARI ADIACENTE AL LATO EST DELL'ATTUALE FABBRICATO, rilasciata il 23/07/1971 con il n. 163/1971, PROT. 6638 di protocollo, agibilità del 11/04/1972 con il n. 2/1972 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DELL'ATTUALE FG. 48 N. 234 SUB 5 (PARTE MONOPIANO A EST DEL FABBRICATO)

Concessione Edilizia N. C.E. 281/77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINTAZIONE PARZIALMENTE LA PROPRIETA', presentata il 14/11/1977 con il n. 9193 di protocollo, rilasciata il 09/12/1977 con il n. PROT. 9193, CE 281/77 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILE N. D.I.A. PROT. 8317 DEL 09/04/2002. PRAT. 223/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA UNITA' ABITATIVA, presentata il 09/04/2002 con il n. 8317 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a UNITA' ABITATIVA - SUB 4.

Gli uffici municipali non rilevano deposito dell'attestato di conformità dell'opere eseguite.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILE N. D.I.A. PROT. 17844 DEL 29/07/2002, PRAT. 351/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI LOCALI ADIBITI A SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE, presentata il 29/07/2002 con il n. 17844 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ESERCIZIO PUBBLICO - SUB 5.

FINE LAVORI DEPOSITATA IN DATA 29/10/2002. Gli uffici municipali non rilevano deposito dell'attestato di conformità dell'opere eseguite.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILE N. D.I.A. PROT. 19828 DEL 06/07/2004, PART. 314/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA volta alla costruzione di una tettoia su terrazza, presentata il 06/07/2004 con il n. 19828 di protocollo.

OPERA MAI REALIZZATA.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILE N. D.I.A. PROT. 18211 DEL 30/07/2010, PRAT. 202/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA del manto di copertura in coppi e della copertura piana del corpo monopiano, presentata il 30/07/2010 con il n. 18211 di protocollo.

Gli uffici municipali non rilevano deposito dell'attestato di conformità dell'opere eseguite.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sintesi - fa testo la sola documentazione ufficiale comunale del PRGC Zona destinata prevalentemente alla residenza con l'esclusione di depositi e magazzini all'ingrosso, le rimesse di autotrasporti, gli impianti industriali, i laboratori artigianali molesti (comprese le attività artigianali produttive derivate dalla riconversione di lotti D3b in zona B2), le caserme, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura, le stazioni di servizio di autoveicoli, gli impianti e le attrezzature agricole. Gli edifici di questo tipo esistenti al momento dell'adozione del PRGC (17.03.1997) non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni. Il PRGC si attua per: a) permesso di costruire, SCIA in alternativa al permesso di costruire, SCIA, comunicazione attività di edilizia libera asseverata e attività di edilizia libera secondo le normative regionali in materia per interventi di risanamento, ristrutturazione, adeguamento igienico e funzionale; b) permesso di costruire, SCIA in alternativa al permesso di costruire, SCIA, comunicazione attività di edilizia libera asseverata e attività di edilizia libera secondo le normative regionali in materia per interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova edificazione; Per gli interventi di cui alla lettera a) è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti; Per gli interventi di cui alla lettera b) valgono i seguenti indici: - if max: 0,80 mc/mq; - Q max: 25%; - Ds 6,00 m; - Dc min: 5,00 m; - Df min: 10,00 m; - H max: 8,50 m; - la distanza tra fabbricati (Df) è ridotta a 5,00 m per preesistenze antecede Per gli edifici ad uso residenziale che alla data di adozione della presente variante (17.03.1997) risultano aver esaurito la possibilità di aumentare la propria volumetria, è ammessa la chiusura di balconi e terrazze per una misura non superiore a 24 mc per alloggio, mediante la realizzazione di verande; la concessione potrà interessare anche singoli alloggi purché le caratteristiche dell'intervento siano specificate da un progetto nel quale sia dimostrato che le soluzioni proposte sono in sintonia con le caratteristiche architettoniche delle facciate e dell'ambiente costruito; dette verande possono comunicare con uno o più vani ad esclusione dei servizi igienici, i vani eccedenti il primo devono avere finestra regolarmente aprentesi all'esterno; le verande devono essere comunicanti con i vani attraverso

almeno un foro porta ed essere apribili almeno per 2/3 della superficie vetrata; è inoltre consentita l'edificazione di autorimesse quando in detti edifici vi siano alloggi privi di tale accessorio; a questo scopo viene concessa la volumetria di 32 mc per ogni autorimessa richiesta; il numero delle autorimesse richieste più quelle esistenti non dovrà superare il totale degli alloggi compresi nell'edificio principale; per l'ottenimento della concessione dovrà essere presentato un progetto nel quale sia dimostrata la compatibilità del nuovo volume con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale; è altresì ammessa l'edificazione di tettoie a scopo decorativo di misura non superiore a 15 mq per gli alloggi che risultano aver esaurito la possibilità di ampliare la superficie coperta; quando trattasi di edifici plurialloggio la concessione sarà subordinata alla presentazione di un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato interessato e la soluzione proposta dovrà risultare in sintonia con le caratteristiche architettoniche delle facciate e dell'ambiente costruito. Dalla data di adozione della presente variante (09.03.2007), ogni nuovo alloggio dovrà essere dotato di posti auto come da successivo art.18, punto 1, lettera c3) da ricavarsi all'interno del lotto anche su spazi scoperti o all'interno dell'edificio principale o entro apposito accessorio che con l'edificio principale nti l'adozione della presente variante (17.03.1997), la cui altezza non sia superiore ai 4,00 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli uffici municipali non rilevano titoli edili circa la costruzione originaria del fabbricato e dell'accessorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento alla DIA 223/2002 per manutenzione straordinaria dell'unità abitativa: - il piano terra presenta: un locale cucina, un bagno e dei vani che possono contenere letti (tutto previsto, tranne una diversa conformazione del bagno). Le opere in difformità su questo piano sono: diversa conformazione del bagno con contestuale non realizzazione del ripostiglio previsto; esso ora prende accesso dal corridoio e non sono state aperte due porte su cucina e soggiorno (il preesistente ripostiglio è stato trasformato in bagno). Sulla facciata Sud, nella stanza più a Ovest è presente una porta non indicata in progetto. Si evidenzia altresì che il previsto "disimpegno" posto a Sud rispetto alla cucina, con DIA 351/2002 è stato inglobato in uno col locale di preparazione cibi per l'adiacente esercizio pubblico. - il primo piano presenta: il previsto vano "salottino" di mq 28,00 circa presenta nella metà parte a Est una cucina, mentre la metà parte a Ovest è usata a soggiorno; il bagno e due vani uso camera già esistenti completano l'unità; non c'è stato spostamento di porte per l'accesso al vano posto all'angolo SO. - il piano secondo presenta: il previsto vano "salottino/studio" di mq 56,00 circa è stato diviso a formazione di una camera all'angolo NE del fabbricato, è stato creato un angolo cucina nella zona ove era previsto il bagno, mentre quest'ultimo è stato realizzato all'interno del vano prima destinato a ripostiglio, senza spostare la parete come previsto in progetto. Considerato che per questo piano i fori di finestratura non soddisfano i requisiti di areoilluminazione previsti per i vani abitabili, a fini della presente stima, si considerano questi ultimi destinati a soffitta. Si evidenzia altresì che per questo piano i grafici di stato di fatto e progetto agli atti del comune presentano la facciata Nord non interamente rettilinea, ma sfalsata di una quarantina di cm a circa metà della stessa, condizione non presente nella realtà attuale (comunque mai esistita a parere dello scrivente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esperimento di pratica municipale di sanatoria volta a regolarizzare una unità abitativa al piano terra, una al primo piano e soffitta con bagno al secondo piano. Intervento rientrante ai sensi della vigente LR, in opere di manutenzione straordinaria soggette a CILA (art. 16bis).

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche esperimento pratica municipale di sanatoria: €2.500,00
- Oneri per l'ottenimento delle certificazioni di conformità varie (impianti, ecc.): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' ABITATIVA SUB 4

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul retro del fabbricato, in adiacenza al corpo monopiano ricoverante i servizi igienici dell'esercizio pubblico (su terreno di pertinenza del sub 4 - unità abitativa), l'angolo SO formato con il più esposto corpo contenente il vano preparazione cibi, è stato chiuso fino al marciapiede con strutture verticali e coperto con un tetto a falda inclinata, continuante poi verso Nord fino al corpo abitazione a formazione di pensilina per riparo della porta di accesso sul retro, il manto di copertura è in guaina ardesiata tipo "Onduline Bardoline Classic" (finitura a rettangolini); questo corpo e pensilina non risultano autorizzati ai fini urbanistici. Il corpo non autorizzato non può trovare sanatoria essendo il lotto già saturo in termini di superficie coperta e volume; per la restante parte, sola pensilina, si stima che una eventuale sanatoria comporterebbe oneri che non giustificano il mantenimento della stessa. Si prevede quindi la rimozione di entrambi (corpo e pensilina).

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e asportazione del corpo abusivo: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' ABITATIVA SUB 4

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Frontistante la strada pubblica, a riparo dell'ingresso del locale, è presente un portichetto con struttura lignea, delle dimensioni di circa mt. 2,80*2,50* h. 2,80; esso è saldamente fissato al suolo e presenta impianto elettrico di illuminazione. Dello stesso non si rileva autorizzazione edilizia. Alla luce del fatto che la capienza della proprietà sotto l'aspetto edilizio urbanistico è già superata si prevede che lo stesso vada rimosso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e asportazione portichetto: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ESERCIZIO PUBBLICO - SUB 5

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con DIA 351/2002 veniva stabilita la condizione edile dell'esercizio pubblico; la stessa presenta il vano "preparazione cibi" che ricomprende anche una porzione dell'unità abitativa appartenente ad altra ditta; parimenti dicesi per l'indicazione di una piccola porzione del parcheggio fronte strada; ciò mina le basi su cui è fondata la legittimità del titolo edilizio e correlati. Certo è che un venir meno di detta porzione di vano, posto verso l'esterno, permettente l'illuminazione naturale e la ventilazione diretta comprometterebbe radicalmente l'utilizzo del locale a tal fine. Oltre ciò è rimasta aperta la porta di collegamento tra detto locale "preparazione cibi" e la cucina dell'unità abitativa del piano terra, che detta Dia mostrava tamponata (presumibilmente per ragioni sanitarie). Non risulta depositata attestazione finale di conformità alle opere progettate (collaudo finale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'acquisto da parte di unica figura di entrambe le due unità (Sub 4 e sub 5) permetterebbe un adeguamento catastale (pratica Docfa) delle stesse alla necessità (diversamente la problematica potrebbe essere superata mediante ottenimento di un titolo giuridico idoneo, con maggiori costi). Chiusura pratica mediante deposito attestazione di conformità alle opere progettate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche attestazione conformità alle opere progettate, con annesse certificazioni varie (impianti, ecc.): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ESERCIZIO PUBBLICO - SUB 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non sono conformi. Sommarariamente: il pianterreno presenta un bagno al posto del riposiglio, sono tamponate le porte verso il sub 5, il disimpegno a Sud non è delimitato fisicamente, l'ingresso è delimitato verso vano scala, nell'insieme il tutto è unità a se stante; il primo piano presenta cucina e soggiorno al posto delle camere a Nord, l'ingresso è delimitato verso il vano scala, nell'insieme il tutto è unità a se stante; il secondo piano presenta un bagno e la conformazione della facciata Nord è lineare. In guisa alle disposizioni cui alla nota AE servizi catastali 06/10/20 anche quest'ultima unità sarà a se stante. Va indicata anche la cantinetta sottoscala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa di aggiornamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per aggiornamento catastale: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' ABITATIVA - SUB 4

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non è conforme. Sommarariamente: aggiornamento per locale bagni e preparazione cibi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito pratica Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per aggiornamento catastale: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a ESERCIZIO PUBBLICO - SUB 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CODROIPO VIA CODROIPO 4-6-8, FRAZIONE BIAUZZO

UNITÀ ABITATIVA MULTIPIANO CON PERTINENZE

DI CUI AL PUNTO A

unità abitativa multipiano con pertinenze a CODROIPO via Codroipo 4-6-8, frazione Biauzzo, della superficie commerciale di **325,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa multipiano con pertinenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di pt 3,24 mt, 1p 2,95 mt, 2p med 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 234 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: via Codroipo, 6, piano: SI-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

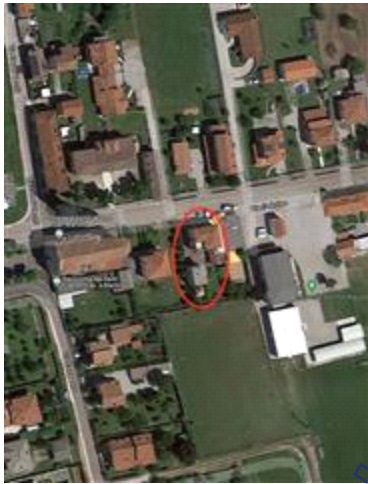
Coerenze: assieme al sub 5 confina, secondo mappa Terreni, a Nord con strada pubblica, a Est con fg. 48 n. 22, a Sud fg. 48 n. 384, a Ovest fg. 48 n. 218

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 parziale piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Codroipo). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



la zona - vista satellitare



la zona

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:

ASPETTI GENERALI

Su un lotto di terreno della superficie di circa 1.180 mq frontistante la via Codroipo a Biauzzo, frazione di Codroipo, in adiacenza alla chiesa parrocchiale ed a strutture sociali e sportive è presente un fabbricato parte a 3 piani fuori terra, parte ad un piano; esso è costituito da 2 unità catastali: una destinata ad esercizio pubblico distribuita al solo piano terra ed una destinata a residenza

sviluppatosi su tre piani; è presente altresì un corpo accessorio alla abitazione a due piani fuori terra ed uno seminterrato. Esternamente il fabbricato è intonacato con pitture di remota fattura, a tratti assai deteriorato (il solo pianterreno ha le facciate visibili dalla strada di recente pitturazione); presenta serramentistica varia (alluminio, legno), manto di copertura a padiglione con manto in coppi (quest'ultimo, nonostante dovrebbe esser stato rimaneggiato nel 2010 (dia 252/2010) si presenta in stato assai precario (dissesti, lattenierie arrugginite prossime alla foratura, ecc.).

DESCRIZIONE ABITAZIONE

Il corpo principale a tre piani fuori terra ha scala di collegamento interna posizionata all'angolo NO e ad essa si accede dalla porta sulla facciata Ovest; dal pianerottolo di detta scala si accede a ciascun piano, tutti a destinazione abitativo.

Al piano terra abbiamo: corridoio d'ingresso dal quale si accede a due stanze ed al bagno; dalla stanza più interna ci si trasferisce alla cucina; sul lato opposto questa ultima presenta una porta che da su un altro e più interno disimpegno che a sua volta ha una porta sulla corte interna di uso esclusivo.

Riguardo quest'ultimo disimpegno, così indicato negli atti catastali e municipali, si precisa che lo stesso nella realtà non è delimitato da pareti verso l'interno, ma è un tutt'uno con l'adiacente locale destinato a preparazione cibi a servizio dell'esercizio pubblico (sub 5 stesso mappale); e parimenti è destinato; si ricorda altresì che le proprietà dei sub 4 e sub 5 sono in capo a Ditte diverse.

I vani internamente sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle di ceramica, il bagno si presenta di recente rinnovo, i serramenti in legno risultano maggiormente attempati.

Nell'insieme detti vani rappresentano una unità abitativa autonoma.

Al primo piano abbiamo: corridoio centrale d'ingresso dalle scale, che permette l'accesso a sinistra (lato strada o Nord) al soggiorno ed alla cucina, di fronte ad un ripostiglio, a destra, a mezzo disimpegno, a due camere ed un bagno; dal ripostiglio si può accedere ad un ampio terrazzo, porzione della copertura piana del più ampio sottostante esercizio pubblico. I locali sono intonacati e tinteggiati, presentano pavimento in materiale vinilico di tipo a doghe prefinite, corredati dagli usuali impianti, con serramenti in legno, di tipo tamburato gli interni, con vetro camera e avvolgibili gli esterni; questi ultimi hanno controserramenti esterni in alluminio ox bronzo.

Nell'insieme detti vani rappresentano una unità abitativa autonoma, ben mantenuta.

Al secondo piano abbiamo: disimpegno centrale d'ingresso (dalle scale) che permette l'accesso a sinistra all'ampio bagno, quindi ad una stanza ricoverante un letto a due piazze e a destra al terrazzo esterno; di fronte si accede ad un ampio vano destinato a cucina/soggiorno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in materiale vinilico di tipo a doghe prefinite, i vani sono corredati dagli usuali impianti, i serramenti sono in legno, di tipo tamburato gli interni, con vetro camera di recente fattura gli esterni; i soffitti, mansardati, sono rivestiti in perline lignee.

Nell'insieme detti vani rappresentano una unità abitativa autonoma.

Il corpo accessorio esterno è un edificio tozzo, rustico, a pianta rettangolare e coperto a terrazza piana; presenta per la metà di esso un locale seminterrato, il piano terra che si sviluppa su due livelli ed il primo piano, assai alto internamente; ha struttura in blocchi di cemento e solai di piano e di copertura in cemento armato, parzialmente rifinito con intonaco grezzo, con qualche scarno e attempato punto luce; locali usati per ripostiglio.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

solai: latero-cemento sap

nella media 

scale interne: a due rampe realizzate in calcestruzzo armato; il servoscala è no

nella media 

copertura: a padiglione costruita in calcestruzzo armato/sap

nella media 

Degli Impianti:

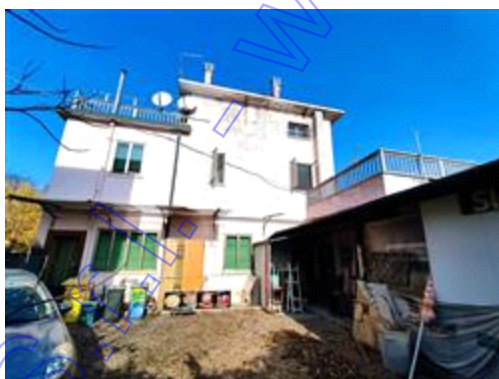
termico: a termosifone con alimentazione in gas da rete i diffusori sono in metallo

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in da rete pubblica

nella media 

<i>gas</i> : con alimentazione a a rete pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>scale</i> : con rivestimento in calcestruzzo liscio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in Intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Avvolgibili e contro serramenti in alluminio ox bronzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad anta realizzato in profilati di alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica/listoni prefiniti/tavolato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in quadrotti in masselli autobloccanti / naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : ad ante realizzato in ferro pitturato con apertura ad ante, a movimentazione elettromeccanica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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
pianterreno abitazione	68,00	x	100 %	=	68,00
primo piano abitazione	100,00	x	100 %	=	100,00
primo piano terrazzo	23,00	x	30 %	=	6,90
primo piano terrazzo parte residua	83,00	x	10 %	=	8,30

secondo piano sub 4 (soffitta ben finita)	80,00	x	70 %	=	56,00
secondo piano sub 4 terrazzo abitazione	18,00	x	30 %	=	5,40
piano scantinato fabbricato accessorio	27,00	x	30 %	=	8,10
piano terra fabbricato accessorio	54,00	x	40 %	=	21,60
primo piano fabbricato accessorio	54,00	x	30 %	=	16,20
scoperto apri a sup. unità	315,00	x	10 %	=	31,50
scoperto residuo sul totale di 490	175,00	x	2 %	=	3,50
Totale:	997,00				325,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa d'abitazione

Indirizzo: Codroipo via Sedegliano

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 576,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa d'abitazione

Indirizzo: Bertolo, Pozzecco

Superfici principali e secondarie: 285

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 519,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 133.200,00 pari a 467,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa d'abitazione

Indirizzo: Bertolo Centro

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 519,80 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 467,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa d'abitazione

Indirizzo: Bertolo Centro

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 580,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 97.200,00 pari a 522,58 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	72.000,00	133.200,00	94.500,00	97.200,00
Consistenza	325,50	125,00	285,00	202,00	186,00
Data [mesi]	0	3,00	4,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	640,00	519,30	519,80	580,65

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	-0,13	-90,00	-166,50	-118,13	-121,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	467,37	467,37	467,37	467,37

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
	1	2	3	4
Prezzo	72.000,00	133.200,00	94.500,00	97.200,00
Data [mesi]	-270,00	-666,00	-118,13	-121,50
Prezzo unitario	93.707,37	18.928,42	57.720,00	65.197,89
Prezzo corretto	165.437,37	151.462,42	152.101,88	162.276,39

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **157.819,51**
 Divergenza: 8,45% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,50 x 484,85 = **157.819,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 157.819,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 157.819,51**

BENI IN CODROIPO VIA CODROIPO 4-6-8, FRAZIONE BIAUZZO

ES. PUBBL. PER SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

DI CUI AL PUNTO B

Es. pubbl. per somministrazione alimenti e bevande a CODROIPO via Codroipo 4-6-8, frazione Biauzzo, della superficie commerciale di **411,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esercizio pubblico per somministrazione alimenti e bevande

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,18 mt. Identificazione catastale:

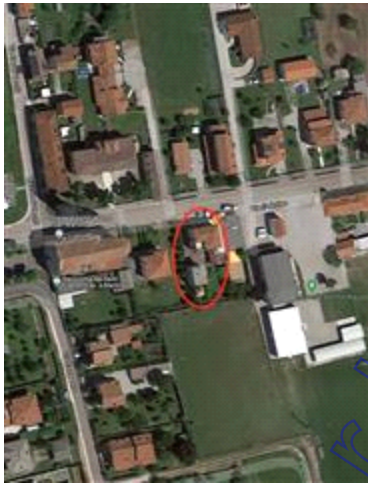
- foglio 48 particella 234 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 260 mq, indirizzo catastale: via Codroipo, 6, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: assieme al sub 4 confina, secondo mappa Terreni, a Nord con strada pubblica, a Est con fg. 48 n. 22, a Sud fg. 48 n. 384, a Ovest fg. 48 n. 218

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Codroipo). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



la zona - vista satellitare



la zona

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:

ASPETTI GENERALI

Su un lotto di terreno della superficie di circa 1.180 mq frontistante la via Codroipo a Biauzzo, frazione di Codroipo, in adiacenza alla chiesa parrocchiale ed a strutture sociali e sportive è presente un fabbricato parte a 3 piani fuori terra, parte ad un piano; esso è costituito da 2 unità catastali: una destinata ad esercizio pubblico distribuita al solo piano terra ed una destinata a residenza sviluppantesi su tre piani; è presente altresì un corpo accessorio alla abitazione a due piani fuori terra ed uno seminterrato. Esternamente il fabbricato è intonacato con pitture di remota fattura, a tratti assai deteriorato (il solo pianterreno ha le facciate visibili dalla strada di recente pitturazione); presenta serramentistica varia (alluminio, legno), manto di copertura a padiglione con manto in coppi (quest'ultimo, nonostante dovrebbe esser stato rimaneggiato nel 2010 (dia 252/2010) si presenta in stato assai precario (dissesti, lattonerie arrugginite prossime alla foratura, ecc.).

DESCRIZIONE ESERCIZIO PUBBLICO

Si sviluppa al solo pianterreno un ampio esercizio pubblico (bar, birreria) al momento inattivo; l'inattività risale denunciata dal 01/06/2020.

I locali adibiti alla mescita e/o consumazione sviluppano una superficie interna di circa mq 220,00; vi sono poi i servizi igienici per una superficie di circa mq 24,00, una stanza preparazione cibi della superficie di circa mq 16,00 (***) ed una altra, stanza, senza finestre o luci, uso deposito/magazzino/dispensa della superficie indicativa di mq 15,00.

L'altezza interna strutturale di detti locali dovrebbe essere attorno ai 3,20-3,30 mt; al momento per effetto degli arredi presenti (controsoffitti, ecc.) la stessa risulta talvolta ridotta, comunque variabile.

La struttura (vano più a Est, il resto era preesistente) venne eretta nell'anno 1971: si presume abbia struttura verticale in muratura mista a pilastature, solaio in latero cemento; la copertura è piana impermeabilizzata con guaina ardesiata.

Il locale adibito a consumazione si presenta arredato con molto legno, con gusto, sia sul pavimento che sulle pareti che sui soffitti; lo stile vuole essere prossimo alle birrerie o Gasthaus germanici; sovente però dette finiture lignee si presentano consumate e/o rovinate; i servizi igienici, rinnovati in occasione dei lavori cui alla DIA 351/2002 si presentano razionalmente distribuiti e in normale stato d'uso; parimenti dicesi per il locale preparazione cibi.

Il locale dispone, sul retro un una corte scoperta che si sviluppa per una superficie a pianta rettangolare di circa mq 240,00 completamente recintata; detta superficie è per una tre quarti circa pavimentata con cls lisciato, il resto è a verde; dispone altresì di una fascia scoperta fronte strada della profondità di circa ml 3,50, pavimentata con bitume asfaltico, atta alla sosta dei veicoli.

(**) Si precisa che detta stanza usufruisce di una superficie, verso l'esterno, e quindi anche della luce e ventilazione che da essa può derivare, che è in proprietà ad altra Ditta (appartiene al sub 4), quindi la superficie netta reale di proprietà di detta stanza risulta di circa mq 11,00.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media ★★★★★★☆☆☆☆

solai: laterocemento nella media ★★★★★★☆☆☆☆

copertura: piana costruita in letrocemento nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica ★★★★★★★★★★★★

gas: con alimentazione a da rete pubblica ★★★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: realizzato in intonaco/legno al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco tinteggiato nella media ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: serrande e grate realizzate in acciaio nella media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in tavolato legno / piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in bitume
asfaltico / calcestruzzo liscio

nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonaco civile
tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in guaina ardesiata

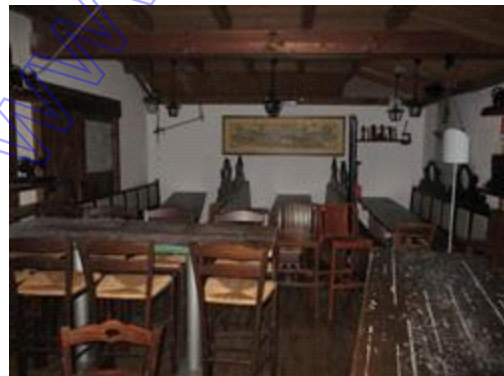
nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: ad anta realizzati in legno
tamburato

nella media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: ad anta realizzati in legno con
vetrocamera

nella media ★★☆☆☆☆



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
Supertficie principale: sala bar birreria, servizi, locali preparazione e dispensa	300,00	x	100 %	=	300,00
Scoperto esclusivo anteriore	78,00	x	50 %	=	39,00
Scoperto esclusivo posteriore	240,00	x	30 %	=	72,00
Totale:	618,00				411,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base del canone di locazione dell'immobile (prima calcolato e assunto), desunto il saggio di capitalizzazione a seguito attente e approfondite analisi di dati di mercato si calcola il valore di mercato del bene come di seguito.

Superficie commerciale: mq 411.

Prezzo unitario di locazione: € 3,00*mq (assunto al punto 3 - Es. pubb. sub 5 - congruità canone).

Saggio di capitalizzazione desunto dall'analisi di plurime osservazioni (vedi All. Y): 6,73%.

Reddito annuo lordo: sup. commerciale mq 411*€3,00*mq= € 14.796,00;

Valore del bene: Rendita/Saggio= € 14.796,00/6,73%= € 219.851,41, che si assumono arrotondati in € 220.000,00 quale più probabile valore di mercato del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio estimativo

- per l'abitazione - sub 4

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il metodo di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene stesso sia quello "del confronto di mercato" e nel caso specifico, il procedimento da adottarsi, così come adottato, sia quello del Market Comparison Approach (MCA). Ai fini di confronto sono stati individuati, dopo plurime ricerche e una attenta analisi, dei beni immobili posti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimarsi e dei quali sono stati desunti i valori richiesti e le varie entità convenzionali. I valori rilevati sono stati assunti ribassati di un'aliquota corrispondente al valore che sicuramente sarà scontato in conseguenza alla trattativa di vendita.

- per l'esercizio pubblico - sub. 5

Capitalizzazione del reddito

Noti rendita e saggio di capitalizzazione è dato il valore del bene (vedi sviluppo valutazione).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di udine, ufficio tecnico di Codroipo, agenzie: Abitudine Quore, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	unità abitativa multipiano con pertinenze	325,50	0,00	157.819,51	157.819,51
B	Es. pubbl. per sommisrazione alimenti e bevande	411,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				377.819,51 €	377.819,51 €

Riduzione del **7%** per lo stato di occupazione: **€ 26.447,37**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 339.072,15**

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: **€ 84.768,04**

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: **€ 304,11**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 254.000,00**

data 18/01/2022

il tecnico incaricato
geom. ALBERTINO CAINERO