



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG srl - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Paolo Cecutti

CF:CCTPLA61M10G949Y

con studio in UDINE (UD) VIA ZOLETTI 4

telefono: 0432295497

email: paolo@cecutti.it

PEC: paolo.cecutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

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

A **capannone artigianale** a PREMARIACCO Via Sebastiano Bombelli 1, frazione Leproso - Zona artigianale, quartiere artigianale - industriale, della superficie commerciale di **1.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale industriale con corpo uffici disposti al piano terra e primo, nonchè piano interrato ad uso deposito ed ampio scoperto, ubicato nella Zona Artigianale Industriale di Leproso in via Bombelli, ubicata tra i capoluoghi di Premariacco e Manzano.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 361 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 14.533,26 Euro, indirizzo catastale: via Sebastiano Bombelli n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corrispondente al catasto terreni al foglio 32 mappale 361 - ente urbano di are 92,80, confinante a nord con il mappale 375, a est con il mappale 187, a sud con i nn. 266, 267 e 363, a ovest con i mappali 269 e 254 (strada).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.920,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.454.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.090.000,00
Data della valutazione:	20/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 19.09.2024, l'immobile era occupato dalla società esecutata.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato in merito all'immobile oggetto di perizia, come da dichiarazione del medesimo ufficio del 30.07.2024.

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 11/03/2009 a firma di notaio Eliana Morandi di Manzano ai nn. 13739/6741 di repertorio, iscritta il 19/03/2009 a Udine ai nn. 7663/1212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: euro 2.400.000,00.

Importo capitale: euro 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Premariacco distinti al foglio 32 mappale 361.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/02/2024 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 410/2024 di repertorio, trascritto il 12/02/2024 a Udine ai nn. 3493/2696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Premariacco foglio 32 mappale 361, foglio 33 mappali 205, 197, 201, 226 e beni in Manzano foglio 13 mappale 641 subalterni 22, 29, 30, 31, 32, 33.

Importo del pignoramento di euro 84.412,23 oltre interessi e spese.

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:

Trattandosi di fabbricato artigianale industriale, le spese sono quelle inerenti la gestione dell'immobile per imposte sulla proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita stipulato il 18/03/2004 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 171071/35770 di repertorio, registrato il 31/03/2004 a Udine ai nn. 2715 serie 1T, trascritto il 02/04/2004 a Udine ai nn. 10389/7352.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Premariacco distinto al foglio 32 mappale 361 cat. D/7, corrispondente al catasto terreni al foglio 32 mappale 361, ente urbano di are 92,80.

Nella vendita la società aveva sede in Gradisca d'Isonzo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente PRGC l'area ove sorge il capannone (mappale 361) ricade in zona "D1" - Insediamenti industriali e artigianali di interesse regionale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3248/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone ad uso produttivo, rilasciata il 21/03/1995 con il n. 3248 prot. 6273 di protocollo. Comunicazione di inizio lavori del 26.04.1995

Concessione edilizia - variante in corso d'opera per la costruzione di un capannone ad uso produttivo N. **3248/a/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 02/05/1997 con il n. 3248/a protocollo n. 10358/95.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico non si riscontra il CERTIFICATO DI AGIBILITA' dell'immobile.

Autorizzazione edilizia N. **985/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di recintazione, rilasciata il 10/04/1997 pratica n. 985 protocollo 10359/95.

Inizio lavori del 27.01.1998

Autorizzazione edilizia N. **935/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un silo per il contenimento degli scarti di lavorazione, rilasciata il 20/08/1996 pratica n. 935 protocollo n. 4724.

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 18237/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione e completamento della recintazione, opere esterne, verde privato, parcheggi, a completamento delle opere di cui all'autorizzazione edilizia n. 985 del 10.04.1997 , presentata il 20/12/2004 con il n. 18237 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che alcuni vani ad uso ufficio al piano terra e al primo piano sono stati divisi con pareti mobili attrezzate al fine di ricavare più vani indipendenti. Inoltre a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Premariacco non si è riscontrato il certificato di agibilità dell'immobile. Dall'atto di provenienza del 18.03.2004 rep. 171071 notaio P.A. Amodio, emerge però che il certificato di agibilità è stato richiesto in data 18.12.1995 e in data 16.03.2004

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica SCIA per regolarizzazione della nuova disposizione del corpo uffici, nonché ricerca documentazione per definizione agibilità dell'immobile. Importo comprensivo di oneri per oblazione, iva e Cassa di Previdenza: €4.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che alcuni vani ad uso ufficio al piano terra e al primo piano sono stati divisi con pareti mobili attrezzate al fine di ricavare più vani indipendenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica Docfa con redazione nuova planimetria catastale. Importo comprensivo di diritti catastali, cassa di previdenza e iva di legge.: €900,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PREMARIACCO VIA SEBASTIANO BOMBELLI 1, FRAZIONE LEPROSO -
ZONA ARTIGIANALE, QUARTIERE ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PREMARIACCO Via Sebastiano Bombelli 1, frazione Leproso - Zona artigianale, quartiere artigianale - industriale, della superficie commerciale di **1.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale industriale con corpo uffici disposti al piano terra e primo, nonché piano interrato ad uso deposito ed ampio scoperto, ubicato nella Zona Artigianale Industriale di Leproso in via Bombelli, ubicata tra i capoluoghi di Premariacco e Manzano.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 361 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 14.533,26 Euro, indirizzo catastale: via Sebastiano Bombelli n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corrispondente al catasto terreni al foglio 32 mappale 361 - ente urbano di are 92,80, confinante a nord con il mappale 375, a est con il mappale 187, a sud con i nn. 266, 267 e 363, a ovest con i mappali 269 e 254 (strada).



Vista posteriore - lato est



Vista fronte principale - lato ovest



Vista uscita da via Bombelli



Vista laterale - lato nord



Vista frontale - ingresso uffici



Vista ingresso da via Bombelli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannone artigianale - industriale, eretto tra gli anni 1995-1997 (l'inizio lavori è stato denunciato in data 26.04.1995) nella zona industriale di Leproso in via Sebastiano Bombelli, posta tra Manzano e Premariacco, molto fiorente in quel periodo con diverse aziende che operavano nel settore della sedia e dei mobili.

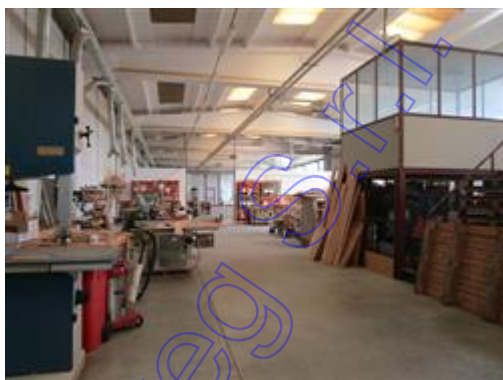
Il capannone si presenta in un buon stato di conservazione e manutenzione, con caratteristiche costruttive tipiche del periodo di realizzazione, che sulla base della documentazione raccolta presso l'Ufficio Tecnico vengono così descritte: struttura portante costituita da pilastri e pannelli di tamponamento in calcestruzzo armato precompresso, solaio di copertura, poggiate su travi in calcestruzzo, costituito da tegoli in calcestruzzo armato precompresso, pavimentazione industriale in cemento con finitura al quarzo, serramenti esterni in alluminio, lucernari in copertura atti a garantire maggiore luminosità all'area produttiva e magazzino.

Il capannone si sviluppa su una superficie coperta di mq. 4.400,00 circa ed è composto da un primo corpo di fabbrica di circa mq. 1.450,00 destinato alla lavorazione del materiale, da un secondo corpo della superficie di circa mq. 2.720,00, ovvero due campate, destinato a magazzino e da un corpo uffici che si sviluppa al piano terra, primo e scantinato, su una superficie di mq. 180,00 circa per piano.

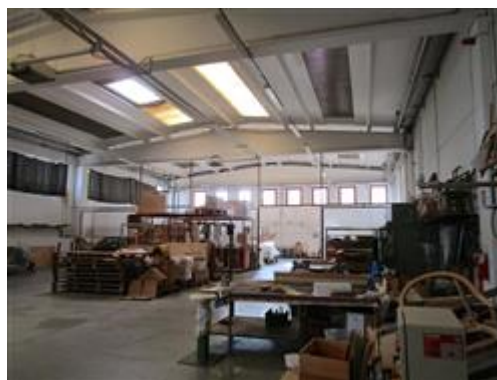
Tale porzione di fabbricato è destinata ad accogliere gli uffici amministrativi, commerciali e direzionali con i locali accessori quali servizi igienici e locali spogliatoio al piano terra e al primo piano. Al piano scantinato sono stati realizzati due ampi vani aventi la funzione di show room per l'esposizione dei prodotti finiti. In merito alle finiture si rileva che l'ingresso e vano scale di collegamento ai piani presenta finitura in marmo, i pavimenti sono in piastrelle di gres. Alcuni locali ufficio sono stati divisi in più vani con pareti mobili attrezzate.

Dalle informazioni fornite dalla ditta esecutata, l'intero corpo uffici è dotato di impianto di riscaldamento con alimentazione a GPL con bombolone installato sul retro del capannone e area opportunamente recintata.

L'intera proprietà è recintata con muratura in blocchi "Leca" e rete tipo "Orsogrill" sul fronte principale e con muratura in calcestruzzo e soprastante rete metallica sui restanti tre lati.



Vista area interna capannone



Vista area interna capannone



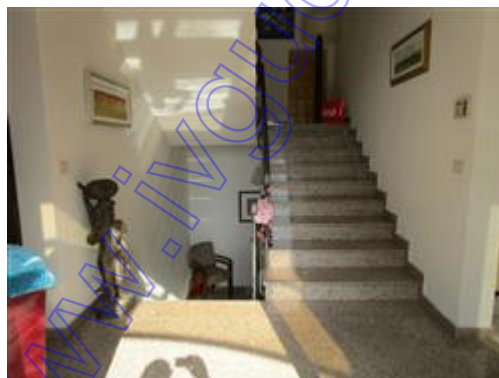
Vista area interna capannone



Vista area interna capannone



Vista ufficio al primo piano



Ingresso al piano terra - vano scale

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici al piano terra	180,00	x	100 %	=	180,00
Uffici al primo piano	180,00	x	100 %	=	180,00
Deposito - show room al piano interrato	180,00	x	50 %	=	90,00
Capannone - area lavorazione e deposito	4.200,00	x	35 %	=	1.470,00
Totale:	4.740,00				1.920,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile

può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto lo stato di manutenzione dell'immobile, considerate altresì le caratteristiche costruttive del capannone, si ritiene equo attribuire un valore di €. 280,00 al metro quadrato alla porzione di capannone ad uso deposito e lavorazione, €, 800,00 al metro quadrato al corpo uffici. I valori succitati tengono conto dell'area scoperta ove sorge l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.920,00 x 800,00 = **1.536.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.536.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.536.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	capannone artigianale	1.920,00	0,00	1.536.000,00	1.536.000,00
				1.536.000,00 €	1.536.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 76.800,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.454.100,00

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:	€. 363.525,00
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:	€. 575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.090.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone artigianale a PREMARIACCO via Manzano 55, frazione Azzano, quartiere artigianale - industriale, della superficie commerciale di **3.821,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale eretto negli anni '70 ed oggetto di ampliamento intorno all'anno 2000, con ampia area scoperta e terreni agricoli annessi, ubicato in via Manzano, adiacente alla zona artigianale industriale di Leproso e nelle vicinanze della frazione di Azzano, tra i capoluoghi di Premariacco e Manzano.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 205 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.928,58 Euro, indirizzo catastale: Via Manzano n. 55, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corrispondente al catasto terreni al foglio 33 mappale 205, ente urbano di mq. 14.359,00.
- foglio 33 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo cl. 1, superficie 500, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. cl. 4, superficie 10000, reddito agrario 38,73 €, reddito dominicale 49,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl. 2, superficie 2920, reddito agrario 21,87 €, reddito dominicale 32,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Le particelle 205, 201 e 226 costituiscono corpo unico e confinano a nord con il mappale 199, a est con strada comunale e mappali 210, 165, 129, a sud con i mappali 165, 210, 225 e 11, a ovest con i mappali 208, 198, tutti del foglio 33 di mappa. La particella 197 confina a nord e a est con il mappale 199, a sud con il mappale 198, a ovest con strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.821,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 741.429,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 556.000,00
Data della valutazione:	20/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 19.09.2024, l'immobile era occupato dalla società esecutata.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato in merito all'immobile oggetto di perizia, come da dichiarazione del medesimo ufficio del 30.07.2024.

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:

servitù coattiva, stipulata il 17/04/2013 a firma di Comune di Premariacco ai nn. 4861 di repertorio, trascritta il 10/06/2013 a Udine ai nn. 12913/9851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a costituzione coattiva di servitù di passaggio e scorrimento acque pubbliche conseguenti ai lavori per la messa in sicurezza del Rio Ippis, a peso degli immobili in Premariacco foglio 33 mappali 197 e 199.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/12/2004 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 177162/37121 di repertorio, iscritta il 31/12/2004 a Udine ai nn. 43802/7744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 1.850.000,00.

Importo capitale: euro 925.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Premariacco distinti al foglio 33 mappale 205

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/02/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 410/2024 di repertorio, trascritto il 12/02/2024 a Udine ai nn. 3493/2696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Premariacco foglio 32 mappale 361, foglio 33 mappali 205, 197, 201, 226 e beni in Manzano foglio 13 mappale 641 subalterni 22, 29, 30, 31, 32, 33.

Importo del pignoramento di euro 84.412,23 oltre interessi e spese.

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:

Trattandosi di fabbricato artigianale industriale e terreni agricoli, le spese sono quelle inerenti la gestione dell'immobile per imposte sulla proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/2004 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 177161/37120 di repertorio, registrato il 30/12/2004 a Udine ai nn. 12117, trascritto il 31/12/2004 a Udine ai nn. 43801/31094.

Il titolo è riferito solamente a beni in Premariacco foglio 33 mappale 205 cat. D/7, corrispondente al catasto terreni al foglio 33 mappale 205 ente urbano di are 143,59

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di notaio Eliana Morandi ai nn. 6119/2869 di repertorio, registrato il 24/02/2004 a Udine ai nn. 1585 serie 1T, trascritto il 25/02/2004 a Udine ai nn. 5759/4142.

Il titolo è riferito solamente a beni in Premariacco foglio 33 mappale 197 di are 5,00, mappale 201 di are 100,00

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/04/2009 a firma di notaio Marcello Mauro ai nn. 171216/13569 di repertorio, registrato il 05/05/2009 a Gemona del Friuli ai nn. 319 serie 1T, trascritto il 07/05/2009 a Udine ai nn. 12771/8860.

Il titolo è riferito solamente a beni in Premariacco foglio 33 mappale 226 di are 29,20.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente PRGC l'area ove sorge il capannone (mappale 205) ricade in zona "D3.2" - Insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti, compatibili.

I terreni identificati con i mappali 197, 201 e 226 ricadono in zona omogenea "E6" - ambiti di interesse agricolo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 266/1970, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone industriale, rilasciata il 16/01/1970 con il n. 266 di protocollo, agibilità del 09/02/1971 con il n. 266 di protocollo

Licenza edilizia N. **350/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di cabina elettrica privata, rilasciata il 11/06/1970 con il n. 350 di protocollo

Licenza edilizia N. **359/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di servizi igienici, doccia e ripostiglio, rilasciata il 11/06/1970 con il n. 359 di protocollo

Concessione edilizia N. **2429/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia a sbalzo ad uso deposito legname, rilasciata il 16/12/1985 con il n. 2429 protocollo 5324/85.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **456/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una cabina di trasformazione, rilasciata il 16/11/1990 con il n. 456 prot. 6699/86 di protocollo, agibilità del 16/11/1990 con il n. 456 protocollo 6699/86.

Concessione edilizia N. **6511/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato con la costruzione di una tettoia ad uso ricovero legnami e piccolo deposito per elementi grezzi o semilavorati di sedie e affini, rilasciata il 22/09/1998 con il n. 6511/97 pratica 3211 di protocollo.

Parere di conformità dei VV.FF. del 29.09.2003 pratica 2343 prot. 7144

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 10334/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 01/08/2003 con il n. 10334 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PREMARIACCO VIA MANZANO 55, FRAZIONE AZZANO, QUARTIERE
ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PREMARIACCO via Manzano 55, frazione Azzano, quartiere artigianale - industriale, della superficie commerciale di **3.821,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale eretto negli anni '70 ed oggetto di ampliamento intorno all'anno 2000, con ampia area scoperta e terreni agricoli annessi, ubicato in via Manzano, adiacente alla zona artigianale industriale di Leproso e nelle vicinanze della frazione di Azzano, tra i capoluoghi di Premariacco e

Manzano.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 205 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.928,58 Euro, indirizzo catastale: Via Manzano n. 55, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corrispondente al catasto terreni al foglio 33 mappale 205, ente urbano di mq. 14.359,00.
- foglio 33 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo cl. 1, superficie 500, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. cl. 4, superficie 10000, reddito agrario 38,73 €, reddito dominicale 49,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl. 2, superficie 2920, reddito agrario 21,87 €, reddito dominicale 32,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Le particelle 205, 201 e 226 costituiscono corpo unico e confinano a nord con il mappale 199, a est con strada comunale e mappali 210, 165, 129, a sud con i mappali 165, 210, 225 e 11, a ovest con i mappali 208, 198, tutti del foglio 33 di mappa. La particella 197 confina a nord e a est con il mappale 199, a sud con il mappale 198, a ovest con strada.



Prospetto principale



Prospetto fronte principale da via Manzano



Prospetto posteriore



Terreni agricoli - mappale 201



Prospetto nord



Terreno agricolo - mappale 226

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannone artigianale - industriale, composto da due corpi di fabbricato, adiacenti tra loro, eretti in epoca diversa e con caratteristiche tipiche del periodo di costruzione, e più precisamente:

- porzione di capannone eretto tra gli anni 1970 - 1971 con pilastratura in calcestruzzo armato, solaio di copertura con travatura "a volta", sovrastanti tavelloni in calcestruzzo armato e manto in eternit, muratura di tamponamento in blocchi cementizi;

- porzione di capannone ad uso tettoia e deposito, eretta tra gli anni 1998 - 2000 con pilastratura in cemento armato precompresso, solaio di copertura, poggiante su travi in calcestruzzo, costituito da tegoli in calcestruzzo armato precompresso, pavimentazione industriale in cemento con finitura al quarzo, lucernari in copertura atti a garantire maggiore luminosità all'area magazzino. Una porzione del capannone in ampliamento è stata chiusa con tamponatura delle pareti tra i pilastri con blocchi in cemento tipo Leca.

In merito alla disposizione dell'intero edificio, si rileva che gran parte della porzione eretta alla fine degli anni 2000 è aperta sui tre lati ed è destinata al deposito del materiale oggetto di successiva lavorazione (legno). La campata centrale, eretta negli anni 2000 è destinata al deposito del materiale finito con la presenza di varie scaffalature in ferro. Le due campate facenti parte dell'originario capannone e porzione della terza, indicato in planimetria come "segheria ed eretto nei primi anni '70, erano un tempo destinate alla produzione. Infine la tettoia, oggetto successivamente di chiusura con portoni metallici scorrevoli, ubicata sul fronte sud del capannone, è stata realizzata con orditura metallica sia verticale che orizzontale e manto di copertura in onduline di eternit. La stessa un tempo era destinata a deposito.

Dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali, si rileva che la porzione originaria di capannone (anni 70) si sviluppa su una superficie commerciale, al lordo delle murature di mq.

1.500,00 circa, oltre alla tettoia di mq. 280,00 circa. La porzione di capannone ad uso deposito e tettoia, oggetto di ampliamento degli anni 2000 si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 2.590,00 circa, di cui mq. 620,00 circa chiusi con muratura di tamponamento e mq. 1970,00 aperti sui tre lati. Sul retro dei capannoni sono ubicati i locali centrale termica e sala compressori, per una superficie lorda di mq. 30,00 circa.

Considerato che l'area ove esorge il capannone oggetto di stima rileva una superficie catastale di mq. 14.359 e che secondo le norme di piano del PRGC del comune di Premariacco, è ammessa una superficie coperta pari al 60% del lotto, ovvero pari ad una superficie di mq. 8.600 circa ($14.359 \times 60\%$), ne deriva che il lotto gode della possibilità edificatoria per un futuro ampliamento del capannone in questione, per una superficie di circa mq. 4.000.

A nord del capannone e adiacente allo stesso è ubicato il terreno agricolo catastalmente distinto con il mappale 201, della superficie (catastale) di mq. 10.000, destinato a seminativo - incolto con presenza di arbusti e cespugliame. Lungo il confine est è invece ubicata l'altra porzione di terreno, distinta con la particella 226, della superficie catastale di mq. 2.920 e destinata a vigneto. In corpo staccato, adiacente alla strada pubblica, a nord del capannone, è ubicato il terreno contraddistinto con il mappale 197 della superficie catastale di mq. 500.



Particolare vano ingresso uffici e area produzione



Vista tettoia - ampliamento anni 2000



Porzione capannone originario (anni 70)



Vista tettoia - ampliamento anni 2000



Porzione area deposito



Vista retro capannone

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone - ex area produzione e segheria	1.500,00	x	70 %	=	1.050,00
tettoia (ampliamento anno 2000)	1.970,00	x	70 %	=	1.379,00
porzione capannone uso deposito (ampliamento anno 2000)	620,00	x	100 %	=	620,00
tettoia lato sud, centrale termica, sala compressori	310,00	x	40 %	=	124,00
porzione di area - mappale 205 - con possibilità edificatoria	4.000,00	x	10 %	=	400,00
terreno agricolo - mappale 201	10.000,00	x	2 %	=	200,00
terreno agricolo - mappale 226	2.920,00	x	1,5 %	=	43,80
terreno agricolo - mappale 197	500,00	x	1 %	=	5,00
Totale:	21.820,00				3.821,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, lo stato di manutenzione dell'immobile, considerate altresì le caratteristiche costruttive dell'intero compendio immobiliare, la commerciabilità nella zona per edifici simili, si ritiene equo attribuire un valore di €. 200,00 al metro quadrato alla porzione di capannone oggetto di ampliamento, con i relativi coefficienti di riduzione in merito alle restanti porzioni del fabbricato e delle aree scoperte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.821,80 x 200,00 = **764.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 764.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 764.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	capannone artigianale	3.821,80	0,00	764.360,00	764.360,00
				764.360,00 €	764.360,00 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 22.930,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**741.429,20**

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: €.**185.357,30**

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: €.**71,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**556.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MANZANO Via Abbazia, frazione Case, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **502,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato al grezzo ad un piano fuori terra contraddistinta con i subalterni 29 e 30, nonché aree urbane da destinarsi a parcheggio secondo i progetti depositati e attualmente scaduti, contraddistinte con i subalterni 22, 31, 32 e 33. L'area è ubicata nella frazione di Case tra via Abbazia (o via Rovigno) e via Pola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 641 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 148 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 83 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 89 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte dell'area urbana distinta al catasto terreni al foglio 13 mappale 641, ente urbano di mq. 3.505 , confinante a nord con il mappale 554 (via Pola), a est con i mappali 208 e 215, a sud con strada pubblica (via Rovigno), a ovest con i mappali 284 e 330, tutti del foglio 13 di mappa.

Si precisa che non risultano agli atti, presso l'Ufficio del Territorio, le planimetrie catastali delle aree urbane e unità sopra citate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	502,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.040,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.500,00

Data della valutazione: 20/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (19.09.2024) l'immobile risultava libero, ovvero nella disponibilità della ditta esecutata.

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, non emergono contratti di locazione, comodato, diritto di abitazione in merito all'immobile in oggetto.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 230/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Udine ai nn. 3927/3060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a beni in Manzano foglio 13 mappale 641 sub. 34, NON OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA.

pignoramento stipulato il 05/02/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 410/2024 di repertorio, trascritto il 12/02/2024 a Udine ai nn. 3493/2696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a beni in Manzano foglio 13 mappale 641 subalterni 22, 29, 30, 31, 33, 33, nonché beni in Premariacco foglio 32 mappale 361, foglio 33 mappali 205, 197, 201, 226.

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:

Trattandosi di aree urbane e porzione di fabbricato al grezzo, le spese sono quelle inerenti la gestione dell'immobile per imposte sulla proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 23/12/2010 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ai nn. 200343/47167 di repertorio, registrato il 28/12/2010 a Udine ai nn. 18202 mod. 1T, trascritto il 28/12/2010 a Udine ai nn. 36242/24672.

Il titolo è riferito solamente a beni in Manzano foglio 13 mappale 641 subalterni 22, 29, 30, 31, 32, 33 e 34, facenti parte dell'area identificata al catasto terreni al foglio 13 mappale 641 - ente urbano di mq. 3505

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente PRGC del Comune di Manzano l'area identificata con il mappale 641 ricade in zona B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

Le concessioni edilizie in seguito citate, visto il notevole tempo trascorso, ad oggi sono scadute e quindi qualsiasi opera edilizia si volesse eseguire sarà soggetta a nuovo permesso di costruire.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 92/1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale di n. 32 alloggi, rilasciata il 03/03/1997 con il n. 92 pratica 4797.

Inizio lavori in data 02.03.1998 da parte della società *** DATO OSCURATO***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 00/019/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di eseguiti in difformità alla concessione edilizia n. 92 ed inerenti il FABBRICATO "A", rilasciata il 13/12/1999 con il n. 00/019 protocollo 4606.

Denuncia di Inizio Attività N. DIA 04/110, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di recinzione e cancellate interne, presentata il 17/05/2004 con il n. 04/110 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 04/140, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità alla C.E. 92/1997 in merito al 1° lotto di intervento, rilasciata il 03/06/2004 con il n. 04/140 protocollo 12262.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 04/141, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di parziale variazione dell'allineamento in curva di alcuni setti in cemento armato, rilasciata il 03/06/2004 con il n. 04/141 protocollo 12263.

Il titolo è riferito solamente a opere inerenti il secondo lotto.

Concessione edilizia N. C.E. 04/142, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati a schiera per complessivi 18 alloggi, completamento 2° lotto e realizzazione 3° lotto del complesso residenziale denominato "Residence Abbazia", rilasciata il 03/06/2004 con il n. 04/142 protocollo 12267.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANZANO VIA ABBAZIA, FRAZIONE CASE, QUARTIERE RESIDENZIALE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MANZANO Via Abbazia, frazione Case, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **502,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato al grezzo ad un piano fuori terra contraddistinta con i subalterni 29 e 30, nonché aree urbane da destinarsi a parcheggio secondo i progetti depositati e attualmente scaduti, contraddistinte con i subalterni 22, 31, 32 e 33. L'area è ubicata nella frazione di Case tra via Abbazia (o via Rovigno) e via Pola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 641 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 148 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 83 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 641 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 13 particella 641 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 89 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte dell'area urbana distinta al catasto terreni al foglio 13 mappale 641, ente urbano di mq. 3.505 , confinante a nord con il mappale 554 (via Pola), a est con i mappali 208 e 215, a sud con strada pubblica (via Rovigno), a ovest con i mappali 284 e 330, tutti del foglio 13 di mappa.
Si precisa che non risultano agli atti, presso l'Ufficio del Territorio, le planimetrie catastali delle aree urbane e unità sopra citate.



Vista area verso via Pola



Vista area verso via Rovigno



Vista area e porzione fabbricato al grezzo sub. 29-30



Vista fabbricato al grezzo sub. 29-30

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da:

- porzione di fabbricato ad un piano fuori terra con struttura in calcestruzzo e solaio di piano in latero cemento,
- porzioni di aree urbane da destinarsi a parcheggio secondo gli elaborati grafici presentati a suo tempo presso gli Uffici Tecnici del comune di Manzano.

L'intera area, ubicata secondo il vigente PRGC in zona residenziale "B3" - di completamento, estensiva, era destinata secondo il progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 92 del

03.03.1997 alla costruzione di 32 alloggi residenziali. Il progetto ha avuto compimento per i primi 10 alloggi e successivamente non ha avuto alcun seguito, se non la parziale costruzione di quelli che oggi sono identificati con i subalterni 29 e 30.

Tale porzione di fabbricato, lasciata in totale stato di degrado, non ha alcun tipo di finitura e impianto, essendo presente solo la struttura grezza del piano terra. Dagli elaborati catastali si rileva che i sub. 29 e 30 interessano una superficie piana (sedime del fabbricato e area scoperta) di mq. 100,00 circa.

Le aree urbane di cui ai subalterni 22, 31, 32 e 33, come già ribadito, sarebbero state destinate a parcheggio a servizio del complesso residenziale in progetto. Tali aree urbane pur avendo capacità edificatoria, di fatto non lo sono in virtù della loro conformazione. Lo sarebbero se conglobate con la restante area urbana catastalmente identificata con il subalterno 34, avente una superficie di mq. 1275, non però oggetto di perizia.

Le porzioni di terreno e la porzione di fabbricato, sono quindi parte del complesso di cui alla particella 641, ubicato nella frazione di Case tra le vie Rovigno e via Pola. L'area è delimitata da recinzione di cantiere e al momento del sopralluogo si presentava libera da materiali.



Vista area



Vista area da via Pola



Vista area



Vista fabbricato al grezzo sub. 29-30

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato al grezzo in corso di costruzione sub. 29 e sub. 30	100,00	x	100 %	=	100,00

Area urbana subalterno 22	148,00	x	100 %	=	148,00
Area urbana subalterno 31	83,00	x	100 %	=	83,00
Area urbana subalterno 32	82,00	x	100 %	=	82,00
Area urbana subalterno 33	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	502,00				502,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Nel caso specifico, come in precedenza menzionato, le aree urbane pur se ricadenti in area edificabile, di fatto non lo sono in virtù delle loro dimensioni. Considerando lo stato in essere, si ritiene equo attribuire un valore di €. 20,00 al metro quadrato, sia ai sub. 22, 31, 32 e 33 che al sedime di fabbricato distinto con i sub. 29 e 30.

Il valore sarebbe ben diverso se la valutazione comprendesse anche il subalterno 34 che costituisce il corpo principale dell'area urbana, ovvero del terreno edificabile. Questo consentirebbe di avere un'area ove poter dar luogo al progetto a suo tempo approvato o pensare ad una nuova soluzione abitativa che risponda alle esigenze di mercato della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 502,00 x 20,00 = **10.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	502,00	0,00	10.040,00	10.040,00
				10.040,00 €	10.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.040,00**

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: **€. 2.510,00**

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: **€. 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.500,00**

data 20/11/2024

il tecnico incaricato
Paolo Cecutti

STUDIO TECNICO geom. PAOLO CECUTTI

via Zoletti, 4 33100 UDINE

tel. 0432 295497

studio@cecutti.it

**Spett.le
TRIBUNALE DI UDINE
Esecuzioni Immobiliari**

Udine, 30 dicembre 2024

Esec. Imm. n. 26/2024 – * DATO OSCURATO***
INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA A SEGUITO NOTE DEL 04.06.2024 E 06.12.2024**

In relazione all'esecuzione immobiliare in oggetto, visto quanto richiesto dai legali per conto di ^{*** D} ***** DATO OSCURATO*****) e per conto di ***** DATO OSCURATO*****, lo scrivente, fatti i dovuti accertamenti espone quanto segue:

- In merito ai valori dei terreni agricoli ricompresi all'interno del "Lotto n. 2", così come determinabile dal prospetto "Criterio di calcolo consistenza commerciale" di cui alla pagina 18 della perizia depositata a firma del sottoscritto, i valori dei terreni agricoli corrispondono a quanto segue:

- **mappale 197** – bosco ceduo di mq. 500, valore di stima pari a **€. 1.000,00** (euro mille/00), corrispondente a €. 2,00/mq;
- **mappale 201** – seminativo di mq. 10.000, valore di stima pari a **€. 40.000,00** (euro quarantamila), corrispondente a €. 4,00/mq;
- **mappale 226** – vigneto di mq. 2.920, valore di stima pari a **€. 8.760,00** (euro ottomila settecento sessanta/00), corrispondente a €. 3,00/mq.

I succitati valori saranno oggetto delle percentuali di riduzione applicati in perizia, precisando che la corretta ripartizione verrà redatta sulla base del valore di aggiudicazione dell'intero Lotto n. 2.

- In merito alla possibilità di collocazione sul mercato dei beni di cui al **Lotto n. 3**, mediante vendita separata del bene contraddistinto al foglio 13 mappale 641 sub. 34, oggetto di altra procedura esecutiva (n. 28/2023), lo scrivente come evidenziato alla pagina 27 della perizia al paragrafo "Sviluppo valutazione" precisa che il valore sarebbe ben diverso se unite le due procedure. Si ritiene quindi opportuno di unire i beni in un unico compendio, al fine di porre sul mercato l'intero lotto di terreno edificabile. Lo scrivente determina congruo il valore di €. 80.00/mq. attribuito dal geom. Copetti Fabrizio nella perizia di cui all'esecuzione immobiliare n. 28/2023 del 11.10.2023.

A seguito di ciò il valore di stima dell'intero compendio, oltre ad una maggiore commerciabilità, viene determinato in €. 80,00/mq, pertanto:

- Mappale 641 sub. 34 di mq. 1.275
- Mappale 641 sub. 29 e 30 di mq. 100
- Mappale 641 sub. 22 di mq. 148
- Mappale 641 sub. 31 di mq. 83
- Mappale 641 sub. 32 di mq. 82
- Mappale 641 sub. 33 di mq. 89

Complessivamente mq. 1.777 x €. 80,00/mq. = €. 142.160,00

valore che con l'applicazione dei coefficienti di riduzione e arrotondamento viene determinato in **€. 106.600,00** (euro centoseimila seicento/00).

Esposto quanto sopra e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si porgono cordiali saluti

Geom. Paolo Cecutti