



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Luca Nassivera

CF:NSSLCU64P18L483H

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4

telefono: 0039043345143

email: info@studionassivera.it

PEC: luca.nassivera@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

unità immobiliare a destinazione mista a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **668,40** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione mista (catastralmente industriale) facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da diversi interventi ed altrettante pratiche edilizie, relativi al suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata al piano terra del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni e risulta sostanzialmente suddivisa in tre porzioni distinte e non comunicanti tra di loro.

Una porzione – accessibile dall'ingresso Sud-Est – già adibita a scuola di danza, risulta così composta: ingresso (ricadente in corrispondenza del subalterno 5, come si dirà meglio in seguito), archivio (in parte ricadente in corrispondenza del subalterno 5 ed in parte ricadente in corrispondenza del subalterno 6, come si dirà meglio in seguito), disimpegno, due ripostigli, spogliatoio con due w.c. e doccie, due sale danza, ingresso secondario, vano ad uso ufficio, disimpegno, ripostiglio e w.c.

Altra porzione – accessibile dall'ingresso Nord-Ovest – risulta così composta: tre vani ad uso laboratorio, anti w.c. e w.c., deposito con accesso dall'esterno, tettoia e cortile.

La terza porzione – accessibile sempre dall'ingresso Nord-Ovest – risulta composta da un unico vano a destinazione deposito ma che in realtà costituisce l'ufficio a servizio della palestra di piano terra, rappresentata da una porzione del subalterno 11.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna) e dal subalterno 12 (bene comune non censibile: vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.



Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **10** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.190,00 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO***
*** DATO OSCURATO***

derivante da variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 27/05/2003, n° 176075 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 16, n° 15 subalterno 6, n° 15 subalterno 5, n° 15 subalterno 12, n° 15 subalterno 6, n° 740, n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 11; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60

B

palestra a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **931,70** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione sportiva facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, relativi al suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata parte al piano terra e parte in primo piano del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni e risulta sostanzialmente suddivisa in due porzioni distinte e non comunicanti tra di loro, una a piano terra e l'altra in primo piano (in particolare il primo piano del citato corpo di fabbrica è interamente occupato dall'unità di cui trattasi), entrambe utilizzate come palestra di body building – fitness

La porzione di piano terra – accessibile dall'ingresso Nord-Ovest – risulta così composta: un grande vano ad uso palestra, due vani ad uso spogliatoi, vano docce, w.c., ripostiglio, disimpegno, altro w.c. e vano con sauna e box doccia.

La porzione in primo piano – accessibile dall'ingresso Sud-Est e raggiungibile per mezzo del corpo scale subalterno 12 – è composta da ingresso, anti w.c., w.c., ripostiglio, sala riunioni con terrazza, spogliatoi donne, spogliatoi uomini, disimpegno, due piccoli ripostigli, e quattro locali ad uso palestra, di cui uno con terrazza (terrazza sulla quale insistono dei vani tecnici nei quali sono alloggiati impianti riferiti anche ad altre unità) e due accessibili anche in maniera autonoma per

mezzo di scale esterne, che fungono da uscite di emergenza.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna) e dal subalterno 12 (bene comune non censibile: vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **11** (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 6.892,34 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T-1, i *** DATO OSCURATO***

derivante da variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 27/05/2003, n° 176075 Pratica

Coerenze: a) porzione di piano terra: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 15 subalterno 10, n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 10; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre; b) porzione di primo piano: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con la particella n° 15 subalterno 6, con l'immobile distinto con la particella n° 16, con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 5, con l'immobile distinto con la particella n° 15 subalterno 12, con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 740 e n° 15 subalterno 10; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60

C

appartamento a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di un monolocale con bagno, facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, relativi al suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata al secondo piano del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni



ed è accessibile dall'ingresso Sud-Est e raggiungibile per mezzo del corpo scale subalterno 12 e da altro vano scale ricadente all'interno della palestra ubicata in una porzione del subalterno 11 in primo piano e risulta così composto: monolocale, disimpegno, bagno, due vani con destinazione a soffitta e terrazza.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna) e dal subalterno 12 (bene comune non censibile: vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T-2, intestato a
*** DATO OSCURATO***

derivante da variazione per frazionamento e modifica della destinazione del 30/01/1992, n° 10232.2/1992 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con la particella n° 15 subalterno 11, con l'immobile distinto con la particella n° 16 e con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 11 e n° 15 subalterno 6; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale totale 79 mq - Totale escluse aree scoperte 75 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

D

studio a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione direzionale facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e l'altro di dimensioni inferiori, nel quale si trova l'unità di cui trattasi; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, riguardanti il suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata al piano terra del corpo di fabbrica più piccolo del citato complesso, corpo di fabbrica accessibile dall'ingresso Sud-Est, ed è composta da ingresso, tre vani ad uso ufficio, corridoio, disimpegno e bagno.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni



dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **13** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.407,35 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO***

proprietario per 500/1000, derivante da variazione della destinazione del 30/07/2010, n° UD0237970 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 894, n° 15 subalterno 6, n° 15 subalterno 3 e n° 15 subalterno 6; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale 83 mq

E

appartamento a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **142,41** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e l'altro di dimensioni inferiori, nel quale si trova l'unità di cui trattasi; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, riguardanti il suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi, ubicata nel corpo di fabbrica più piccolo ed accessibile dall'ingresso Sud-Est, ha la seguente consistenza: vano scale, c.t. e cantina al piano interrato; vano scale a piano terra; vano scale, angolo cottura, pranzo, soggiorno, corridoio, tre camere, bagno e due terrazze in primo piano; soffitta in secondo piano – sottotetto.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento



catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: S1-1, intestato a
*** DATO OSCURATO***

Coerenze: a) piano interrato: muri condominiali; b) piano terra: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con la particella n° 15 subalterno 13 e n° 15 subalterno 6; particella del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre; c) primo e secondo piano: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6 e n° 894; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale totale 133 mq - Totale escluse aree scoperte 129 mq

F

porzione di unità immobiliare a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di porzione di una unità immobiliare a destinazione sportiva facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, riguardanti il suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi, accessibile dall'ingresso Sud-Est, si trova ubicata a piano terra e di fatto costituisce l'ingresso ad una porzione dell'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 10 (scuola di danza).

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:



- foglio **11** particella **15** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCUR

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particella n° 15 subalterno 10, n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 12; particella del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale 14 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.924,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.076,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 237.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Udine e presso le parti interessate e dalle risultanze dei sopralluoghi, risulta quanto segue.

Quanto al subalterno 3

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dal sig. *** DATO OSCURATO***, sulla base di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato il 31/10/2023, con scadenza al 31/10/2027; contratto registrato a Udine il 20/11/2023 al n° 10174 Serie 3T, tipologia contratto 4+4, importo dichiarato € 7.200,00 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). Il contratto è stato sottoscritto, in qualità di locatore, da uno solo dei due comproprietari.

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

Quanto al subalterno 5

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera, non occupata.

Quanto al subalterno 9



Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata, senza titolo, dal titolare della ditta
 *** DATO OSCURATO*** conduttrice dell'unità immobiliare sottostante (porzione del
 subalterno 11), *** DATO OSCURATO***

Quanto al subalterno 10

Alla data del sopralluogo la porzione di unità immobiliare con destinazione "scuola di danza" risulta libera, non occupata.

---oooOooo---

Alla data del sopralluogo la porzione di unità immobiliare con destinazione "laboratorio" risulta occupata dalla società
 *** DATO OSCURATO***

, sulla base di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato il 28/02/2024, con scadenza al 28/02/2030; contratto registrato a Udine il 02/04/2024 al n° 3146 Serie 3T, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 8.400,00 (**il contratto è stato stipulato e registrato in data successiva al pignoramento**). Il contratto è stato sottoscritto, in qualità di locatore, da uno solo dei due comproprietari.

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

---oooOooo----

Alla data del sopralluogo la porzione di unità immobiliare con destinazione "ufficio palestra" risulta occupata dall'impresa individuale " *** DATO OSCURATO*** " con sede in
 *** DATO OSCURATO*** 4,

sulla base di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, stipulato il 29/09/2009, con scadenza al 31/12/2015; contratto registrato a Gemona del Friuli (Ud) il 26/10/2009 al n° 2096 Serie 3, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 10.800,00 (**il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**). In contratto l'immobile locato veniva così individuato "Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio sito in Comune di Tricesimo Via Costantini n° 8 con estremi catastali identificati da F. 11, part. 15, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. Il locale consta di ingresso con disimpegno, servizi, spogliatoi e 1 sala". In considerazione del fatto che non è stata riportata l'indicazione del subalterno e che non è stata fornita la planimetria citata in atti, si ritiene che il contratto si riferisca sia ad una porzione del subalterno 10 quanto ad una porzione del subalterno 11. Si precisa che l'imposta di registro risulta regolarmente versata sino al 01/01/2023, mentre non sono state versate quelle scadenti al 01/01/2024 ed al 01/01/2025.

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

Quanto al subalterno 11

Alla data del sopralluogo la palestra di piano terra risulta occupata dall'impresa individuale *** DATI

sulla base di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, stipulato il 29/09/2009, con scadenza al 31/12/2015; contratto registrato a Gemona del Friuli (Ud) il 26/10/2009 al n° 2096 Serie 3, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 10.800,00 (**il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**). In contratto l'immobile locato veniva così individuato "Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio sito in Comune di Tricesimo Via Costantini n° 8 con estremi catastali identificati da F. 11, part. 15, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. Il locale consta di ingresso con disimpegno, servizi, spogliatoi e 1 sala". In considerazione del fatto che non è stata riportata l'indicazione del subalterno e che non è stata fornita la planimetria citata in atti, si ritiene che il contratto si riferisca sia ad una porzione del subalterno 10 quanto ad una porzione del subalterno 11. Si precisa che l'imposta di registro risulta regolarmente versata sino al 01/01/2023, mentre non sono state versate le annualità scadenti al 01/01/2024 ed al 01/01/2025.

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

---oooOooo---

Alla data del sopralluogo la palestra di primo piano risulta occupata dall'impresa individuale *** DATO OSC

, sulla base di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, stipulato il 02/01/2013, con scadenza al 31/12/2018; contratto registrato a Gemona del Friuli (Ud) il 31/01/2013 al n° 157 Serie 3, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 20.400,00 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). In contratto l'immobile locato veniva così individuato "Locale commerciale posto al piano primo dell'edificio sito in Comune di Tricesimo Via Costantini n° 8 con estremi catastali identificati da F. 11, part. 15, sub. 11 di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. Il locale consta di un unico locale per un totale di mq 1000 circa". La porzione locata non comprende tutto quanto rappresentato dal subalterno 11, essendo la porzione di piano terra locata a terzi; la porzione a cui si riferisce il contratto di cui trattasi è quella posta nel solo primo piano. Si precisa che l'imposta di registro risulta regolarmente versata sino al 01/01/2023, mentre non sono state versate le annualità scadenti al 01/01/2024 e 01/01/2025; si precisa altresì che l'imposta di registro è stata calcolata, e versata, per la gran parte delle annualità, con riferimento ad un canone annuo dell'importo di € 16.800,00, anziché di € 20.400,00.

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

Quanto al subalterno 13

Alla data del sopralluogo lo studio risulta occupato dai signori *** DATO OSCURATO***

lla base di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, stipulato il 29/04/2019, con scadenza al 30/04/2025; contratto registrato a Gemona del Friuli (Ud) il 10/05/2019 al n° 4396 Serie 3T, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 6.000,00 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento).

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

---oooOooo---

Si allegano i contratti citati

---oooOooo---

Di seguito un elaborato grafico schematico e riassuntivo dello stato di possesso delle varie unità/porzioni.

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:

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 30/04/2015 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 13568/6081 di repertorio, iscritta il 04/05/2015 a Udine ai nn. 9380/1455, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.



La formalità è riferita solamente a l'ipoteca colpisce tutte le unità immobiliari del presente lotto..

*** DATO OSCURATO***

Annotata per purificazione di grado in data 07/05/2015 ai nn° 9723/1096 con l'ipoteca iscritta in data 29/07/2014 ai nn° 16233/2230. Annotata di cessione a favore di *** DATO OSCURATO*** in data 16/01/2023 ai nn° 1045/101.

ipoteca volontaria, stipulata il 03/08/2016 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 14788/6987 di repertorio, iscritta il 05/08/2016 a Udine ai nn. 19776/3305, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a subalterni 3, 5, 9 e 10 della particella n° 15 foglio 11, oltre ad altro immobile non oggetto della presente procedura..

*** DATO OSCURATO*** terzi datori di ipoteca; debitore ipotecario *** DATO OSCURATO***

. In pari grado con l'ipoteca iscritta in data 05/08/2016 ai nn° 19776/3306. Annotata di cessione a favore di *** DATO OSCURATO*** in data 16/01/2023 ai nn° 1046/102.

ipoteca volontaria, stipulata il 03/08/2016 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 14789/6988 di repertorio, iscritta il 05/08/2016 a Udine ai nn. 19776/3306, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a subalterni 3, 5, 9 e 10 della particella n° 15 foglio 11, oltre ad altro immobile non oggetto della presente procedura..

*** DATO OSCURATO***

. In pari grado con l'ipoteca iscritta in data 05/08/2016 ai nn° 19776/3305. Annotata di cessione a favore di *** DATO OSCURATO*** in data 04/01/2023 ai nn° 307/25.

ipoteca volontaria, stipulata il 24/08/2016 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 14842/7027 di repertorio, iscritta il 30/08/2016 a Udine ai nn. 21146/3511, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a subalterni 11 e 13 della particella n° 15 foglio 11..

*** DATO OSCURATO***

. In pari grado con l'ipoteca iscritta in data 30/08/2016 ai nn° 21146/3512. Annotata di cessione a favore di *** DATO OSCURATO*** in data 16/01/2023 ai nn° 1047/103.

ipoteca volontaria, stipulata il 24/08/2016 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 14843/7028 di repertorio, iscritta il 30/08/2016 a Udine ai nn. 21146/3512, a favore di *** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 750.000,00.
Importo capitale: € 500.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a subalterni 11 e 13 della particella n° 15 foglio 11..

*** DATO OSCURATO***

In pari grado con l'ipoteca iscritta in data
30/08/2016 ai nn° 21146/3511. Annotata di cessione a favore di *** DATO OSCURATO***
in data 04/01/2023 ai nn° 308/26.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, a favore di *** DATO OSCURATO***
contro *** DATO OSCURATO***

, derivante da verbale di pignoramento
immobili.
Il pignoramento colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura.

pignoramento, stipulato il 23/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 205 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3208/2472, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento
immobili.
Il pignoramento colpisce tutte le unità immobiliari del presente lotto, oltre ad altri beni immobili non facenti parte della presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ordinanza di sequestro conservativo, stipulata il 05/01/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3424 di repertorio, trascritta il 01/02/2017 a Udine ai nn. 2389/1712, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da atto esecutivo o
cautelare.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 del subalterno 3 della particella n° 15 foglio 11, oltre ad altri beni estranei alla presente procedura.

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:	
<u>Non si è in presenza di condominio</u>	

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:
- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;

- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo plano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;
- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche



su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;

- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;
- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;
- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.
- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.
- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NON è rispettato il principio della continuità delle trascrizioni, in dipendenza della mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità di Cumini Oreste deceduto il 08/09/1980.

Si precisa che non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte di Comello Gianluca.

Catastalmente, giusta variazione al Catasto Terreni mod. 3SPC del 11/10/1989 n. 108484.1/91, le particelle del Fg. 11 n. 15 sem.arb. di are 18.50, n. 474 f.u.a. di are 00.40, n. 726 sem.arb. di are 02.30 venivano unite e ricomprese nella particella n. 15 ente urbano di are 21.60; giusta variazione al Catasto Fabbricati e concordanza di mappa del Catasto Terreni, in data 06/12/1991 (in atti dal 5.11.1999) RA 98/99 n. 13567.1/1991, si costituivano i sub. 1-2-3-4-5-6; giusta variazione al Catasto Fabbricati del 30/01/1992 (in atti dal 5.11.1999) RA 98/99 n. 10232.2/1992 venivano soppressi i sub. n. 1-4, originando i sub. n. 7-8-9; giusta variazione del 27/05/2003, pratica n. 176075 (n. 3167.1/2003), i sub. 7 e 8 venivano soppressi originando i sub. 10 e 11; giusta variazione del 30/07/2010 pratica n. UD0237970 (n. 12646.1/2010) il sub. 2 veniva soppresso originando il sub 13.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità (dal 26/02/2021), con atto stipulato il 26/05/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1802/2021 di repertorio, trascritto il 09/06/2021 a Udine ai nn. 15696/11645.

*** DATO OSCURATO*** accetta in data 26/05/2021 con beneficio di inventario (n° 1802/2021 R.G. - n° 4172/2021 Cron.), per sè e per i figli *** DATO OSCURATO*** giusta autorizzazione in data 21/05/2021 del Giudice Tutelare dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco n° 1748/2021 R.G. - n° 4150/2021 Cron., l'eredità di *** DATO OSCURATO*** .

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità (dal 26/02/2021), con atto stipulato il 26/05/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1802/2021 di repertorio, trascritto il 09/06/2021 a Udine ai nn. 15696/11645.

La sig.a *** DATO OSCURATO*** accetta in data 26/05/2021 con beneficio di inventario (n° 1802/2021 R.G. - n° 4172/2021 Cron.), per sè e per i figli *** DATO OSCURATO*** , giusta autorizzazione in data 21/05/2021 del Giudice Tutelare dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco n°

1748/2021 R.G. - n° 4150/2021 Cron., l'eredità di *** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO***

per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità (dal 26/02/2021), con atto stipulato il 26/05/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1802/2021 di repertorio, trascritto il 09/06/2021 a Udine ai nn. 15696/11645.

*** DATO OSCURATO*** accetta in data 26/05/2021 con beneficio di inventario (n° 1802/2021 R.G. - n° 4172/2021 Cron.), per sè e per i figli *** DATO OSCURATO***, giusta autorizzazione in data 21/05/2021 del Giudice Tutelare dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco n° 1748/2021 R.G. - n° 4150/2021 Cron., l *** DATO OSCURATO***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione legittima (dal 08/09/1980 fino al 05/06/1981), registrato il 08/05/1981 a Udine ai nn. 73/925, trascritto il 12/05/1981 a Udine ai nn. 10811/9046.

In eredità a *** DATO OSCURATO*** Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 15 sem.arb. di are 18.50, n° 726 sem.arb. di are 02.30, n° 474 f.u.a. di are 00.40, con sovraeretti fabbricati dichiarati al NCEU con schede n. 57-58-59-60-61 prodotte all'U.T.E. di Udine in data 31/01/1981.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione legittima (dal 08/09/1980 fino al 05/06/1981), registrato il 08/05/1981 a Udine ai nn. 73/925, trascritto il 12/05/1981 a Udine ai nn. 10811/9046.

In eredità a *** DATO OSCURATO*** Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 15 sem.arb. di are 18.50, n° 726 sem.arb. di are 02.30, n° 474 f.u.a. di are 00.40, con sovraeretti fabbricati dichiarati al NCEU con schede n. 57-58-59-60-61 prodotte all'UTE di Udine in data 31/01/1981.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione legittima (dal 08/09/1980 fino al 05/06/1981), registrato il 08/05/1981 a Udine ai nn. 73/925, trascritto il 12/05/1981 a Udine ai nn. 10811/9046.

*** DATO OSCURATO*** . Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 15 sem.arb. di are 18.50, n° 726 sem.arb. di are 02.30, n° 474 f.u.a. di are 00.40, con sovraeretti fabbricati dichiarati al NCEU con schede n. 57-58-59-60-61 prodotte all'U.T.E. di Udine in data 31/01/1981.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione legittima (dal 08/09/1980 fino al 05/06/1981), registrato il 08/05/1981 a Udine ai nn. 73/925, trascritto il 12/05/1981 a Udine ai nn. 10811/9046.

In eredità a *** DATO OSCURATO*** . Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 15 sem.arb. di are 18.50, n° 726 sem.arb. di are 02.30, n° 474 f.u.a. di are 00.40, con sovraeretti fabbricati dichiarati al NCEU con schede n. 57-58-59-60-61 prodotte all'U.T.E. di Udine in data 31/01/1981.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione legittima (dal 08/09/1980 fino al 05/06/1981), registrato il 08/05/1981 a Udine ai nn. 73/925, trascritto il 12/05/1981 a Udine ai nn. 10811/9046.

In eredità a *** DATO OSCURATO*** Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 15 sem.arb. di are 18.50, n° 726 sem.arb. di are 02.30, n° 474 f.u.a. di are 00.40, con sovraeretti fabbricati dichiarati al NCEU con schede n. 57-58-59-60-61 prodotte all'U.T.E. di Udine in data 31/01/1981.



*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quote e divisione (dal 05/06/1981 fino al 25/02/2008), con atto stipulato il 05/06/1981 a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. 7990/4782 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Udine ai nn. 14609/12105. Assegno a *** DATO OSCURATO*** Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 15 sem.arb. di are 18.90, n° 726 sem.arb. di are 02.30, n° 474 f.u.a. di are 00.40, con sovraeretti fabbricati dichiarati al NCEU con schede n. 57-58-59-60-61 prodotte all'U.T.E. di Udine in data 31/01/1981.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione legittima (dal 25/02/2008 fino al 26/02/2021), registrato il 21/05/2008 a Udine ai nn. 100/1785, trascritto il 11/12/2008 a Udine ai nn. 35670/23689. In eredità a *** DATO OSCURATO***. Immobili in oggetto: Catasto Fabbricati del Comune di Tricesimo Foglio 11 particella n° 15 subalterni 2-3-5-9 (ex sub. 1)-10 e 11 (ex sub. 4-8-7). Accettazione di eredità per atto a firma Notaio Roberto Riccioni di data 26/04/2017, n° 116208 Rep., trascritta a Udine in data 08/05/2017 ai nn° 10657/7361.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione legittima (dal 25/02/2008 fino al 08/08/2023), registrato il 21/05/2008 a Udine ai nn. 100/1785, trascritto il 11/12/2008 a Udine ai nn. 35670/23689. In eredità a *** DATO OSCURATO***. Immobili in oggetto: Catasto Fabbricati di Tricesimo Foglio 11 particella n° 15 subalterni 2-3-5-9 (ex sub. 1)-10 e 11 (ex sub. 4-8-7). Accettazione di eredità per atto a firma Notaio Roberto Riccioni di data 26/04/2017, n° 116208 Rep., trascritta a Udine in data 08/05/2017 ai nn° 10657/7361. In data 08/08/2023 con atto a firma Notaio Tania Andrioli, n° 93906 Rep., trascritto a Udine in data 09/08/2023 ai nn° 20583/15968, *** DATO OSCURATO*** vendeva la propria quota di proprietà relativamente ai sub. 3-9-10-11-13 (ex sub.2), rimanendo proprietaria per la quota di 1/2 del sub. 5.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 26/04/2017 fino al 26/02/2021), con atto stipulato il 26/04/2017 a firma di Notaio Roberto Riccioni ai nn. 116208/23171 di repertorio, trascritto il 08/05/2017 a Udine ai nn. 10658/7362. Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 particella 15 subalterno 3. Trattasi della cessione del diritto di usufrutto, poi riunitosi alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuario giusta voltura n° 11566.1/23.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato l'attestazione di commerciabilità rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Tricesimo in data 01/04/2025, n° 20939 Prot..

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si fa presente che nulla in proposito è stato possibile reperire all'interno delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Tricesimo. Pertanto se all'esito di ulteriori verifiche non emergesse l'esistenza di uno o più progetti strutturali e relativi certificati di collaudo statico, e nel caso vi fosse la necessità di asseverare l'agibilità degli edifici di cui trattasi, sarà necessario procedere in sanatoria, laddove non sia possibile avvalersi della disposizione prevista dall'art. 77, L.r. 24/2024 (asseverazione statica).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 202/77, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ristrutturazione fabbricato in via Costantini n° 12, foglio 11 mappale 15, rilasciata il 28/02/1977 con il n. 1337 di protocollo. Trattasi del corpo di fabbrica più piccolo che attualmente contiene al suo interno le unità immobiliari



contraddistinte con i subalterni 3 e 13.

Concessione edilizia **N. 91/001**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di trasformazione del 1° e 2° piano del fabbricato adibito a laboratorio artigianale in palestra, presentata il 05/11/1990 con il n. 11068 di protocollo, rilasciata il 24/01/1991, agibilità del 09/03/1992 con il n. 548 di protocollo.

Pratica edilizia n° 90/310. Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più grande ed in particolare gli attuali subalterni 9 e 11.

Concessione edilizia **N. 91/074**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di variazione di destinazione d'uso senza opere da civile abitazione a ufficio privato al piano terra e opere di manutenzione straordinaria, presentata il 02/08/1991 con il n. 8946 di protocollo, rilasciata il 17/10/1991.

Pratica Edilizia n° 91/262. Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più piccolo ed in particolare l'attuale subalterno 13.

Concessione edilizia **N. 91/104**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di variante alla C.E. 91/001, presentata il 09/09/1991 con il n. 10121 di protocollo, rilasciata il 20/12/1991, agibilità del 09/03/1992 con il n. 548 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 91/283. Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più grande ed in particolare gli attuali subalterni 9 e 11.

Concessione edilizia **N. 93/034**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di variante per opere al piano terra nei locali uffici, presentata il 02/03/1993 con il n. 2688 di protocollo, rilasciata il 08/04/1993.

Pratica Edilizia n° 93/045. Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più piccolo ed in particolare l'attuale subalterno 13.

Concessione edilizia in sanatoria (Art. 35 L. 28/2/85 n. 47) **N. 86/688**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ampliamento fabbricato ad uso artigianale, rilasciata il 11/08/1994 con il n. 7432 di protocollo, agibilità del 11/08/1994 con il n. 7432 di protocollo.

Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più grande ed in particolare due porzioni dell'attuale subalterno 10.

Denuncia di inizio attività (Art. 80 L.r. 52/1991) **N. 00/21469**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 26/10/2000 con il n. 21469 di protocollo.

Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più piccolo ed in particolare il subalterno 3.

Autorizzazione edilizia **N. 00/34**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di variazione di destinazione d'uso di un laboratorio in palestra, presentata il 27/07/2000 con il n. 15312 di protocollo, rilasciata il 09/11/2000, agibilità del 03/10/2003 con il n. 16475 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 00/193. Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più grande ed in particolare l'attuale subalterno 11.

Denuncia di inizio attività (Art. 80 L.r. 52/1991) **N. 02/16328**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di variante all'A.E. n° 00/34, presentata il 29/08/2002 con il n. 16328 di protocollo, agibilità del 03/10/2003 con il n. 16475 di protocollo.

Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più grande ed in particolare l'attuale subalterno 11.

Denuncia di inizio attività semplificata (Art. 22, comma 1, D.P.R. 380/2021) **N. 08/851**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione della copertura, presentata il 11/01/2008 con il n. 851 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 08/003 Trattasi della copertura del corpo di fabbrica principale

Denuncia di inizio attività semplificata (Art. 22, comma 1, D.P.R. 380/2001) **N. 09/8442**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione straordinaria del piano terra di un edificio ad uso artigianale, presentata il 28/04/2009 con il n. 8442 di protocollo.



Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più grande ed in particolare il subalterno 5, parte del subalterno 6 e parte del subalterno 10.

Denuncia di inizio attività semplificata (Art. 22, comma 1, D.P.R. 380/2001) N. **10/14433**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di modifiche interne al fabbricato uso ufficio (piano terra), presentata il 14/07/2010 con il n. 14433 di protocollo.

Pratica Edilizia 10/114. Trattasi di intervento riguardante il corpo di fabbrica più piccolo ed in particolare l'attuale subalterno 13.

Licenza edilizia N. **62/051**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ampliamento fabbricato produttivo per ricavo refettorio e spogliatoio operai, presentata il 24/04/1962 con il n. 2850 di protocollo, rilasciata il 14/05/1962 con il n. 2850 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea H3.1 (Commerciale, esistente, specializzata). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17 Norme di Attuazione del P.R.G.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Catastalmente, i beni pignorati, risultano intestati a Comello Gianluca nato a Udine il 24/06/1964 per la quota di 1/2.-

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che non vi è agli atti del Comune il titolo abilitativo originario né del corpo di fabbrica grande né di quello piccolo, ma solo una serie di titoli abilitativi successivi ed alcune abitabilità, ancorché gli immobili siano stati realizzati in epoca nella quale era obbligatorio acquisire il titolo edilizio.

Quanto al subalterno 10

Porzione "scuola di danza"

L'attuale consistenza di detta porzione è quella di cui alla DIA del 28/04/2009. Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici, in sopralluogo sono state accertate delle piccole modifiche riguardanti le partizioni interne, come meglio rappresentato nel grafico sottostante.



Porzione "laboratorio"

Per la valutazione delle difformità ci si è riferita all'elaborato grafico allegato all'A.E. 00/034, alla quale è conseguito il rilascio dell'agibilità, con la precisazione che la porzione di immobile che interessa il sub. 10 è stata rappresentata, senza quote, ancorché non fosse interessata da interventi. Premesso un tanto, le difformità riscontrate sono la suddivisione interna dell'unica vano previsto in tre vani separati, la demolizione di una parete del w.c., la non realizzazione del cavedio, la modifica alle forometrie esterne ed interne; il tutto come sommariamente rappresentato in maniera schematica nel grafico sottostante.

Quanto al subalterno 11*Palestra di piano terra*

In questo caso l'elaborato grafico di riferimento è quello di cui alla DIA del 29/08/2002, di variante all'A.E. 00/034, alle quali è conseguito il rilascio dell'agibilità. Le difformità riscontrate riguardano la rimozione della scala interna di collegamento al piano superiore e la partizione interna dell'originario vano palestra a ricavare un w.c., un vano nel quale vi è un piatto doccia ed una sauna, un disimpegno, un piccolo ripostiglio ed uno spogliatoio. Da segnalare che sia il w.c. originario che quello realizzato abusivamente, sono ciechi e sprovvisti di aerazione forzata. Il tutto come meglio rappresentato in maniera schematica nel grafico sottostante.



Palestra di primo piano

In questo caso l'elaborato grafico di riferimento è quello allegato all'A.E. 00/034, alla quale è conseguito il rilascio dell'agibilità. Le difformità riscontrate riguardano la modifica della distribuzione interna, la rimozione di un corridoio a vantaggio di una vano palestra, l'apertura su muro portante di una porta di collegamento con l'edificio contiguo, particella 16. Il tutto come meglio rappresentato in maniera schematica nel grafico sottostante.

Quanto al subalterno 9



In questo caso l'elaborato grafico di riferimento è quello di cui alla C.E. 91/104, alla quale è conseguito il rilascio dell'agibilità. Le difformità riscontrate riguardano la diversa partizione della soffitta e la mancata realizzazione sempre in soffitta di un serramento a filo di falda. Il tutto come meglio rappresentato in maniera schematica nel grafico sottostante.

Quanto al subalterno 13

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quanto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo (DIA del 14/07/2010). L'unica modifica rilevata riguarda il diverso utilizzo di due vani: il previsto ingresso è utilizzato come ufficio mentre il previsto ufficio angolo Nord è utilizzato come ingresso.

Quanto al subalterno 3

L'elaborato grafico da prendere in considerazione per la valutazione delle difformità è quello di cui alla C.E. del 1977, l'unico presente agli atti nel quale è rappresentata in parte l'unità di cui trattasi. In tal caso le difformità riscontrate riguardano la mancata rappresentazione del piano interrato, la costruzione di una scala interna nella camera centrale, il taglio del solaio di sottotetto, l'utilizzo del sottotetto, la pensilina a copertura della terrazza Nord-Ovest.

Altre difformità

E' stata verificata la presenza di un corpo di fabbrica abusivo costruito a ridosso della parete Nord-Ovest dell'edificio particella 15, in corrispondenza della porzione "laboratorio" riferita al sub. 10.

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in premessa si fa presente che una puntuale e sostenibile verifica di sanabilità non può prescindere da un completo rilievo e restituzione grafica dell'immobile oggetto di controllo, dal confronto dello stato di fatto con quello legittimato, dalla verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste dal capo VII della L.r. 19/2009, dalla predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione, stante la complessità della materia ed a volte la difficoltà ad interpretare la portata dei singoli abusi/difformità e ad inquadrarli in maniera puntuale, al fine di presentare correttamente una eventuale pratica di sanatoria. Trattasi di una attività specifica che risulta impraticabile – per limiti



oggettivi – nelle more del procedimento al quale la presente relazione si riferisce. Premesso un tanto e stante la particolare natura di alcune delle difformità sopra descritte, in particolare l'assenza del titolo abilitativo originario, la presenza di interventi non legittimati ancorché rappresentati graficamente in titoli abilitativi successivi alla loro realizzazione, considerato anche il fatto che non vi sono a disposizione atti relativi alla parte strutturale, nella valutazione che segue verrà applicata in via prudenziale una percentuale di deprezzamento del valore di stima, a copertura anche dei costi di demolizione del manufatto abusivo. In considerazione delle numerose, e potenzialmente gravi, criticità, sarà cura dell'interessato all'acquisto verificare presso il Comune di Tricesimo, avvalendosi di un tecnico di fiducia, le procedure ed i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia dei beni. L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- vedi deprezzamento forfettario



Scala interna abusiva nella camere dell'appartamento sub. 3



Sottotetto non rappresentato relativo all'appartamento sub. 3



Vista manufatto esterno abusivo



Vista manufatto esterno abusivo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: innanzitutto si rileva che la mappa catastale non è aggiornata, in particolare per la mancata rappresentazione del corpo scale sub. 12 e per l'ingresso al sub. 10 (che ricade parte sul sub. 5 e parte su parte del sub. 6).

Per quanto riguarda le planimetrie catastali si segnala quanto segue.

Quanto al subalterno 10

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto non contemplando né gli interventi realizzati nella porzione “scuola di danza” come denunciati con la DIA del 28/04/2009, come rilevati in sopralluogo e come indicati nel giudizio di conformità edilizia, né quelli realizzati nella porzione “laboratorio”, anche questi descritti nel giudizio di conformità edilizia. Avendo di fatto ricavato all'interno del subalterno due unità funzionalmente indipendenti, queste andranno censite con

subalterni separati. Inoltre la porzione del subalterno 10 che di fatto rappresenta l'ufficio della palestra al piano terra del sub. 11, andrà a questa accorpato.

Quanto al subalterno 11

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto non contemplando né gli interventi realizzati nella "Palestra di piano terra", come rilevati in sopralluogo e come indicati nel giudizio di conformità edilizia, né quelli realizzati nella "Palestra di primo piano", anche questi descritti nel giudizio di conformità edilizia. Inoltre, avendo rimosso le scale di collegamento tra i due piani, ed utilizzando le due palestre in maniera autonoma, le stesse rappresentano due unità funzionalmente indipendenti e dovranno essere censite con subalterni separati (al subalterno della palestra di piano terra dovrà essere unita la porzione del subalterno 10, trattandosi dell'ufficio a servizio della palestra medesima).

Quanto al subalterno 9

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per le difformità riscontrate in sopralluogo e descritte nel giudizio di conformità edilizia (modifica della partizione della soffitta). Si ritiene peraltro non necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale in quanto, sulla base di quanto indicato nella circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, dette difformità non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare, e quindi sul suo classamento e rendita.

Quanto al subalterno 13

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per le difformità riscontrate in sopralluogo e descritte nel giudizio di conformità edilizia (inversione della destinazione d'uso di due vani). Si ritiene peraltro non necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale in quanto, sulla base di quanto indicato nella circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, dette difformità non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare, e quindi sul suo classamento e rendita.

Quanto al subalterno 3

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per le difformità riscontrate in sopralluogo e descritte nel giudizio di conformità edilizia (costruzione scala interna e mancata rappresentazione del secondo piano – sottotetto). Non è nemmeno conforme in dipendenza dell'avvenuta demolizione dell'autorimessa indicata in planimetria e sostituita dal corpo scale a servizio di altre unità immobiliari ed identificato con il subalterno 12.

Quanto al subalterno 5

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto l'autorimessa è stata demolita ed al suo posto è stato edificato un manufatto che funge da ingresso alla porzione "scuola di danza" relativa al subalterno 10 (unitamente a quanto edificato in corrispondenza del subalterno 6).

Quanto all'elaborato planimetrico

Si rileva una imprecisione nell'indicazione di un confine (particella 1120, anziché particella 16), ma soprattutto si segnala che in corrispondenza di una porzione di corte comune è stato edificato un manufatto che funge da ingresso alla porzione "scuola di danza" relativa al subalterno 10 (unitamente a quanto edificato in corrispondenza del subalterno 5).

Si segnala inoltre l'opportunità in sede di regolarizzazione catastale, di scorporare in due parti il subalterno 6, che individua la corte esterna, al fine di una sua assegnazione, come bene comune non censibile, più pertinente rispetto alle unità che ne hanno diritto. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- vedi deprezzamento forfettario

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui sono dotate le unità immobiliari oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE MISTA

DI CUI AL PUNTO A

unità immobiliare a destinazione mista a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **668,40** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione mista (catastalmente industriale) facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da diversi interventi ed altrettante pratiche edilizie, relativi al suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata al piano terra del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni e risulta sostanzialmente suddivisa in tre porzioni distinte e non comunicanti tra di loro.

Una porzione – accessibile dall'ingresso Sud-Est – già adibita a scuola di danza, risulta così composta: ingresso (ricadente in corrispondenza del subalterno 5, come si dirà meglio in seguito),



archivio (in parte ricadente in corrispondenza del subalterno 5 ed in parte ricadente in corrispondenza del subalterno 6, come si dirà meglio in seguito), disimpegno, due ripostigli, spogliatoio con due w.c. e doccie, due sale danza, ingresso secondario, vano ad uso ufficio, disimpegno, ripostiglio e w.c.

Altra porzione – accessibile dall'ingresso Nord-Ovest – risulta così composta: tre vani ad uso laboratorio, anti w.c. e w.c., deposito con accesso dall'esterno, tettoia e cortile.

La terza porzione – accessibile sempre dall'ingresso Nord-Ovest – risulta composta da un unico vano a destinazione deposito ma che in realtà costituisce l'ufficio a servizio della palestra di piano terra, rappresentata da una porzione del subalterno 11.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna) e dal subalterno 12 (bene comune non censibile: vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **10** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.190,00 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** proprietaria per 1/2 - ***** DATO OSCURATO***

derivante da variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 27/05/2003, n° 176075 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 16, n° 15 subalterno 6, n° 15 subalterno 5, n° 15 subalterno 12, n° 15 subalterno 6, n° 740, n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 11; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60



Vista ingresso principale (ricadente sul sub. 5) e secondario alla sala di danza



Vista accesso da via G. Costantini alla porzione adibita a laboratorio



Vista esterna laboratorio



Vista esterna deposito (ovvero ufficio palestra piano terra)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)

buono	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
ottimo	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
ottimo	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
buono	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è una classica costruzione di tipo industriale, costituita da una struttura pilastrata e da setti di tamponamento tipo "Leca"; solai e tetto sono in latero - cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Il manto di copertura è in lastre di alluminio naturale; canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti dell'unità

Porzione "scuola di danza"

Finiture

- Pavimenti: parte in legno di tipo laminato, parte in resina e parte in piastrelle di ceramica.
- Rivestimenti: le pareti dei servizi igienico sanitari sono rivestite con piastrelle di ceramica (dim. 20x20x180h cm)
- Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco
- Soffitti: tutti i vani presentano una controsoffittatura realizzata in struttura di acciaio e pannelli di gesso alleggerito (dim. 60x60 cm) con inserite lampade illuminazione

Serramenti

- Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche e vetrate
- Esterni: portone di ingresso in alluminio dotato di maniglione antipanico; finestre in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.

Impianti

- Elettrico: impianto realizzato sottotraccia; tensione 220 V; condizioni buone; conformità da verificare
- Termico: impianto a gas con caldaia ubicata in un vano tecnico presente sulla terrazza dell'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 11; tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori; condizioni buone; conformità da verificare
- ACS: generatore ad energia elettrica
- Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare
- Sanitario: nello spogliatoio vi sono due lavabi, nei due w.c. altrettanti vasi a sedere, nel locale docce sono presenti tre postazioni; il w.c. a servizio della parte direzionale è in fase di completamento
- Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete comunale lungo via G. Costantini; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare

- Isolamenti: assenti

Porzione "laboratorio"

Finiture

- Pavimenti: in cemento battuto e lisciato, ad esclusione del w.c. che è in mosaico vetroso su rete
- Rivestimenti: le pareti del w.c. sono rivestite in mosaico vetroso su rete
- Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco
- Soffitti: un vano presenta una controsoffittatura realizzata in struttura di acciaio e pannelli di gesso alleggerito, i rimanenti vani hanno il soffitto intonacato e tinteggiato

Serramenti

- Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche e vetrate
- Esterni: portoni e portoncini in alluminio dotati di maniglione antipanico; finestre in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.

Impianti

- Elettrico: impianto realizzato parte sottotraccia e parte a vista entro canalette; condizioni buone;



conformità da verificare

Termico: assente

ACS: generatore ad energia elettrica

Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare

Sanitario: il servizio igienico sanitario è dotato di lavabo, vaso a sedere e box doccia

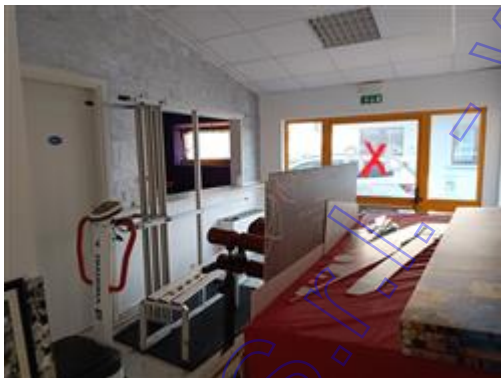
Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare

Isolamenti: assenti

Porzione "ufficio palestra"

Trattasi di un piccolo vano, già oggetto di sanatoria ex L. 47/85, con struttura e rivestimento in legno, manto di copertura in fibrocemento (materiale contenente dell'amianto con la precisazione che per questo tipo di coperture esiste obbligo di segnalazione all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – A.R.P.A. – del Friuli Venezia Giulia con le modalità previste dalla delibera di Giunta n° 2229 del 20/12/2019, che nel caso in cui il materiale tenda a sfaldarsi valuterà l'eventuale rimozione piuttosto che altri interventi volti a neutralizzarne la tossicità, con costi a carico della proprietà, al netto di eventuali contributi regionali ai sensi della L.r. 2/2016).

Il pavimento è in legno di tipo laminato, internamente le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è a vista entro canalette, quello termico è collegato a quello della palestra alla quale il vano di cui trattasi è asservito.



Dettaglio ingresso principale scuola di danza (ricadente sul sub. 5)



Dettaglio spogliatoio scuola di danza

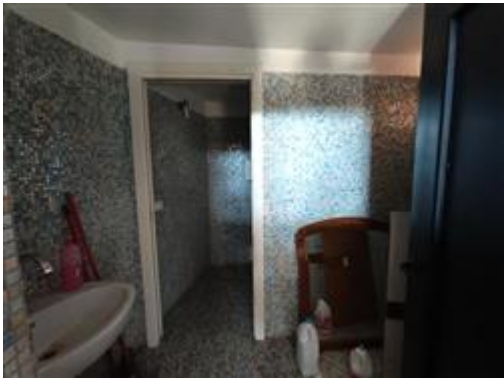


Dettaglio sala di danza



Dettaglio laboratorio





Dettaglio servizio igienico sanitario laboratorio



Dettaglio ufficio palestra piano terra

CLASSE ENERGETICA:



[560,23 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3012700014323 registrata in data 06/07/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Porzione "Scuola di danza" - vani principali	268,00	x 100 %	= 268,00
Porzione "Laboratorio" - vani principali	368,00	x 100 %	= 368,00
Porzione "Laboratorio" - Tettoia	47,00	x 30 %	= 14,10
Porzione "Ufficio palestra" - vani principali	18,30	x 100 %	= 18,30
Totale:	701,30		668,40



Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Planimetria catastale - foglio 11 particella 15



subalterno 10



Elaborato planimetrico - foglio 11-particella 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale; Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Tricesimo, zona centrale

Valore minimo: 3,80

Valore massimo: 5,50

Note: Uffici - stato conservativo normale (valori locazione)

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Tricesimo, zona centrale

Valore minimo: 2,10

Valore massimo: 3,10

Note: Laboratori - stato conservativo normale (valori locazione)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Canone annuo porzione "laboratorio" = € 8.400,00 (da contratto di locazione)

Canone annuo porzione "scuola di danza" = € 13.200,00 (stimato)

Il canone della porzione "ufficio palestra" non viene considerato essendo compreso nel canone della palestra di piano terra di cui al successivo corpo B

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	21.600,00
Tasso di capitalizzazione:	6,5%
Valore immobile:	332.307,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 332.307,69
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 166.153,85

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI

PALESTRA

DI CUI AL PUNTO B

palestra a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **931,70** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***O)
- 1/6 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione sportiva facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, relativi al suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata parte al piano terra e parte in primo piano del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni e risulta sostanzialmente suddivisa in due porzioni distinte e non comunicanti tra di loro, una a piano terra e l'altra in primo piano (in particolare il primo piano del citato corpo di fabbrica è interamente occupato dall'unità di cui trattasi), entrambe utilizzate come palestra di body building – fitness

La porzione di piano terra – accessibile dall'ingresso Nord-Ovest – risulta così composta: un grande vano ad uso palestra, due vani ad uso spogliatoi, vano docce, w.c., ripostiglio, disimpegno, altro w.c. e vano con sauna e box doccia.

La porzione in primo piano – accessibile dall'ingresso Sud-Est e raggiungibile per mezzo del corpo scale subalterno 12 – è composta da ingresso, anti w.c., w.c., ripostiglio, sala riunioni con terrazza, spogliatoi donne, spogliatoi uomini, disimpegno, due piccoli ripostigli, e quattro locali ad uso palestra, di cui uno con terrazza (terrazza sulla quale insistono dei vani tecnici nei quali sono alloggiati impianti riferiti anche ad altre unità) e due accessibili anche in maniera autonoma per



mezzo di scale esterne, che fungono da uscite di emergenza.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna) e dal subalterno 12 (bene comune non censibile: vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **11** (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 6.892,34 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO*** proprietaria per 1/2 - *** DATO OSCURATO***

derivante da variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 27/05/2003, n° 176075 Pratica

Coerenze: a) porzione di piano terra: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 15 subalterno 10, n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 10; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre; b) porzione di primo piano: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con la particella n° 15 subalterno 6, con l'immobile distinto con la particella n° 16, con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 5, con l'immobile distinto con la particella n° 15 subalterno 12, con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 740 e n° 15 subalterno 10; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60



Vista palestra primo piano



Vista palestra primo piano





Vista palestra primo piano



Vista palestra piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è una classica costruzione di tipo industriale, costituita da una struttura pilastrata e da sette di tamponamento tipo "Leca"; solai e tetto sono in latero - cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Il manto di copertura è in lastre di alluminio naturale; canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti delle unità



Palestra di piano terra

Finiture

- Pavimenti: palestra parte in prefinito di legno laminato e parte in PVC; parte degli spogliatoi, docce e w.c. hanno pavimenti in piastrelle di ceramica (dim. 25x20 e 15x15 cm)
- Rivestimenti: pareti di w.c. e docce rivestite con piastrelle di ceramica (dim. 20x20x200h cm)
- Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco
- Soffitti: parte con controsoffittatura realizzata in struttura di acciaio e pannelli di gesso alleggerito (dim. 60x60 cm) e parte in intonaco civile tinteggiato

Serramenti

- Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche
- Esterni: portone di ingresso in alluminio dotato di maniglione antipanico; finestre in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.

Impianti

- Elettrico: impianto realizzato sottotraccia, tensione 220 V; condizioni buone; conformità da verificare
- Termico: a gas metano con caldaia ubicata negli spogliatoi, tubazione sottotraccia, radiatori in acciaio lamellare negli spogliatoi e w.c., più tre termoconvettori nella palestra; condizioni buone; conformità da verificare
- Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare
- Sanitario: nei w.c. ci sono lavabo e vaso a sedere; entrambi i servizi sono ciechi e privi di aerazione forata
- Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare

- Isolamenti: assenti

Palestra di primo piano

Finiture

- Pavimenti: parte in legno di tipo prefinito, parte in tavole di legno abete e parte in gomma e PVC; bagni e docce hanno pavimento in piastrelle di ceramica
- Rivestimenti: le pareti di bagni e docce sono rivestite in piastrelle di ceramica
- Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco
- Soffitti: parte controsoffittati in cartongesso, parte intonacati e tinteggiati e parte con controsoffitti in gomma e PVC

Serramenti

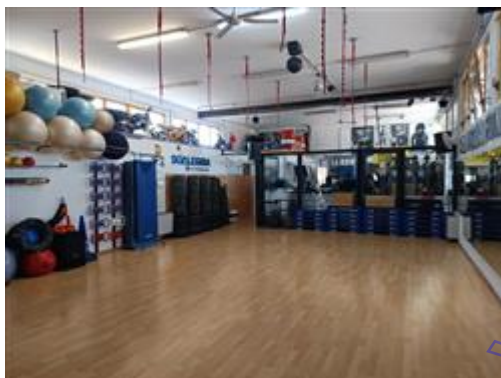
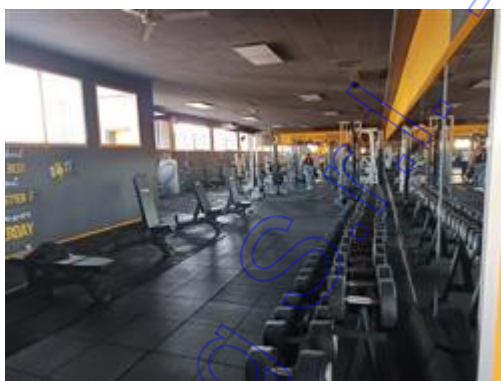
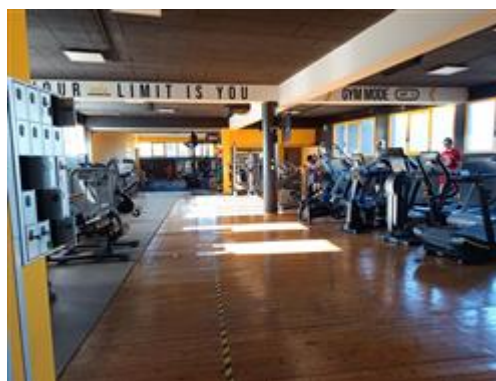
- Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche
- Esterni: portoncini in alluminio dotati di maniglione antipanico; finestre in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.

Impianti

- Elettrico: impianto realizzato parte sottotraccia e parte a vista entro canalette, tensione 220 V; condizioni buone; conformità da verificare



- Termico:** è presente un impianto a gas con caldaia ubicata in un vano tecnico sulla terrazza per la produzione di ACS e per il riscaldamento dei radiatori a servizio della zona ingresso; altro impianto di climatizzazione con pompe di calore (una ubicata in terrazza e altre sopra la copertura piana del deposito relativo al subalterno 10) e unità interne (venticonvettori) a soffitto; condizioni buone; conformità da verificare
- Idrico:** sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare
- Sanitario:** il servizio igienico sanitario ubicato presso l'ingresso è dotato di lavabo e vaso a sedere, così come quelli a servizio degli spogliatoi; negli spogliatoi sono presenti altri lavandini e le docce
- Fognario:** rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare
- Isolamenti:** assenti

*Dettaglio palestra piano terra**Dettaglio ingresso palestra primo piano**Dettaglio palestra primo piano**Dettaglio palestra primo piano*



Dettaglio spogliatoi uomini palestra primo piano



Dettaglio spogliatoio donne palestra primo piano

CLASSE ENERGETICA:



[825,66 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3012700014223 registrata in data 05/07/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Porzione "Palestra piano terra" - vani principali	183,00 x	100 %	= 183,00
Porzione "Palestra primo piano" - vani principali	737,00 x	100 %	= 737,00
Porzione "Palestra primo piano" - terrazze	39,00 x	30 %	= 11,70
Totale:	959,00		931,70



Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Planimetria catastale - foglio 11 particella 15 subalterno 11



Elaborato planimetrico - foglio 11 particella 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: reddituale: Capitalizzazione Diretta.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Canone palestra di piano terra = € 10.800,00 (da contratto di locazione; comprende anche l'ufficio sub. 10)

Canone palestra di primo piano = € 16.800,00 (da contratto di locazione)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	27.600,00
Tasso di capitalizzazione:	6,5%
Valore immobile:	424.615,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 424.615,38
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 212.307,69

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI
APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di un monolocale con bagno, facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, relativi al suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata al secondo piano del corpo di fabbrica di maggiori dimensioni ed è accessibile dall'ingresso Sud-Est e raggiungibile per mezzo del corpo scale subalterno 12 e da altro vano scale ricadente all'interno della palestra ubicata in una porzione del subalterno 11 in primo piano e risulta così composto: monolocale, disimpegno, bagno, due vani con destinazione a soffitta e terrazza.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna) e dal subalterno 12 (bene comune non censibile: vano scale), così come individuati nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T-2, intestato a
*** DATO OSCURATO***

derivante da variazione per frazionamento e modifica della destinazione del 30/01/1992, n° 10232.2/1992 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con la particella n° 15 subalterno 11, con l'immobile distinto con la particella n° 16 e con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 11 e n° 15 subalterno 6; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale totale 79 mq - Totale escluse aree scoperte 75 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista esterna appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è una classica costruzione di tipo industriale, costituita da una struttura pilastrata e da sette di tamponamento tipo "Leca"; solai e tetto sono in latero – cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Il manto di copertura è in lastre di alluminio naturale; canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti dell'unità

Finiture

Pavimenti: in tavole di legno abete ad esclusione del bagno che ha pavimento in piastrelle di ceramica (dim. 33x25 cm.)

Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica (dim. 30x20x235h cm)

Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco

Soffitti: trattasi di monolocale mansardato il cui soffitto è in perline di legno abete

Serramenti

Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche

Esterni: in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi; presenza di due serramenti a filo di falda nelle soffitte

Impianti

Elettrico: impianto realizzato sottotraccia, tensione 220 V; condizioni buone; conformità da verificare

Termico: a gas metano con caldaia in bagno, tubazione sottotraccia, radiatori; condizioni buone; conformità da verificare

Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare

Sanitario: il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso a sedere e vasca

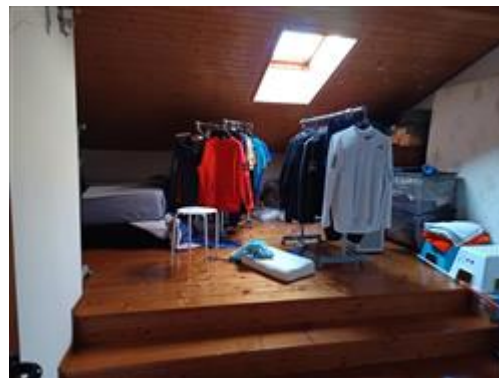
Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare

Altri: impianto di climatizzazione composto da una unità esterna e più unità interne a parete; conformità da verificare

Isolamenti: assenti

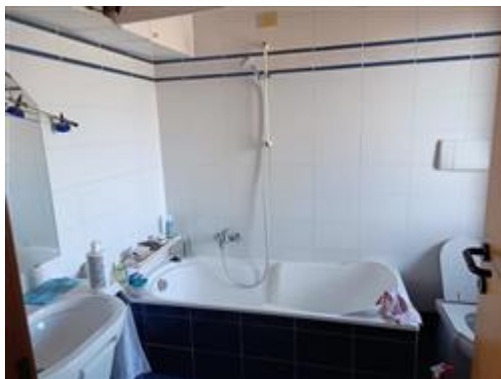


Dettaglio monolocale



Dettaglio soffitta





Dettaglio bagno



Dettaglio terrazza

CLASSE ENERGETICA:

[376,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 3012700014623 registrata in data 06/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	80,00	x	100 %	=	80,00
Terrazza	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	95,00				84,50



Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Planimetria catastale - foglio 11 particella 15 subalterno 9



Elaborato planimetrico - foglio 11 particella 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Tricesimo, zona centrale

Valore minimo: 3,60

Valore massimo: 5,20

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale (valori locazione)

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Tricesimo, zona centrale

Valore minimo: 2,80

Valore massimo: 4,10

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (valori locazione)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	4.000,00
Tasso di capitalizzazione:	6%
Valore immobile:	66.666,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.666,67
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33.333,34

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI

STUDIO

DI CUI AL PUNTO D

studio a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione direzionale facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e l'altro di dimensioni inferiori, nel quale si trova l'unità di cui trattasi; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, riguardanti il suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi si trova ubicata al piano terra del corpo di fabbrica più piccolo del citato complesso, corpo di fabbrica accessibile dall'ingresso Sud-Est, ed è composta da ingresso, tre vani ad uso ufficio, corridoio, disimpegno e bagno.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **13** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.407,35 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO***

derivante da variazione della destinazione del 30/07/2010, n°

UD0237970 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6, n° 894, n° 15 subalterno 6, n° 15 subalterno 3 e n° 15 subalterno 6; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale 83 mq



Vista esterna studio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato

Le strutture portanti verticali sono in muratura, solai e tetto sono in latero – cemento. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Il manto di copertura è in coppi; canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti dell'unità

Finiture

Pavimenti: in linoleum ad eccezione di quello del bagno che è in piastrelle di ceramica (dim. 20x20 cm)



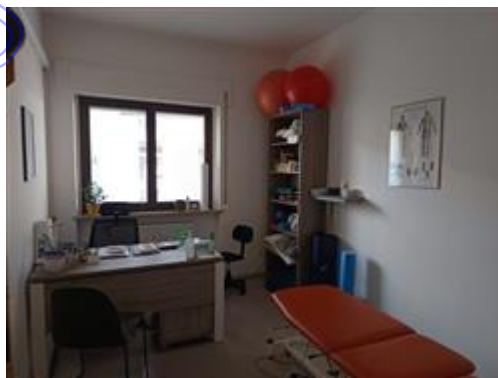
- Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica (dim. 20x20x170h cm)
- Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco
- Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati
- Serramenti
- Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche
- Esterni: in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.
- Sist. Oscur.: tapparelle in plastica
- Impianti
- Elettrico: impianto realizzato sottotraccia, tensione 220 V; condizioni buone; conformità da verificare
- Termico: impianto a gas con caldaia autonoma, tubazione sottotraccia, radiatori in acciaio lamellare; condizioni buone; conformità da verificare
- Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare
- Sanitario: il bagno è dotato di lavabo, vaso a sedere e vasca
- Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete comunale lungo via G. Costantini; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare
- Altri: impianto di climatizzazione ad espansione diretta composto da una unità esterna e più unità interne a parete; conformità da verificare
- Isolamenti: assenti



Dettaglio ingresso



Dettaglio bagno



Dettaglio studio

CLASSE ENERGETICA:



[621,66 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3012700014423 registrata in data 06/07/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Planimetria catastale - foglio 11 particella 15 subalterno 13





Elaborato planimetrico - foglio 11 particella 15

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	6.000,00
Tasso di capitalizzazione:	6%
Valore immobile:	100.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.000,00

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **142,41** mq per la quota di:



- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e l'altro di dimensioni inferiori, nel quale si trova l'unità di cui trattasi; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, riguardanti il suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi, ubicata nel corpo di fabbrica più piccolo ed accessibile dall'ingresso Sud-Est, ha la seguente consistenza: vano scale, c.t. e cantina al piano interrato; vano scale a piano terra; vano scale, angolo cottura, pranzo, soggiorno, corridoio, tre camere, bagno e due terrazze in primo piano; soffitta in secondo piano – sottotetto.

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: S1-1, intestato a
*** DATO OSCURATO***

Coerenze: a) piano interrato: muri condominiali; b) piano terra: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con la particella n° 15 subalterno 13 e n° 15 subalterno 6; particella del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre; c) primo e secondo piano: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sugli immobili distinti con le particelle n° 15 subalterno 6 e n° 894; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale totale 133 mq - Totale escluse aree scoperte 129 mq





Vista esterna appartamento



Vista esterna appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato

Le strutture portanti verticali sono in muratura, scale, solai e tetto sono in latero – cemento. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Il manto di copertura è in coppi; canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti dell'unità

Finiture

Pavimenti: i pavimenti di tutta l'unità, ad esclusione dei vani al piano interrato che sono in cemento battuto, sono in parquet a listoncini



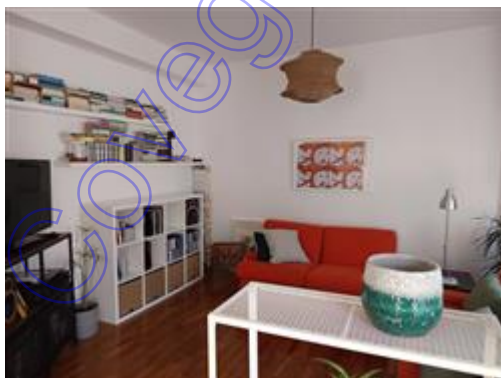
- Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite in resina
- Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco
- Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati
- Serramenti
- Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche e vetrate
- Esterni: in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.
- Sist. Oscur.: tapparelle in plastica
- Impianti
- Elettrico: impianto realizzato sottotraccia, tensione 220 V; condizioni buone; conformità da verificare
- Termico: impianto a gas con caldaia ubicata nella centrale termica, tubazione sottotraccia, radiatori in acciaio lamellare; condizioni buone; conformità da verificare
- Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare
- Sanitario: il bagno è dotato di lavabo, vaso a sedere e box doccia
- Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete comunale lungo via G. Costantini; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare
- Altri: impianto di climatizzazione ad espansione diretta composto da più unità esterne e più unità interne a parete; conformità da verificare
- Isolamenti: assenti



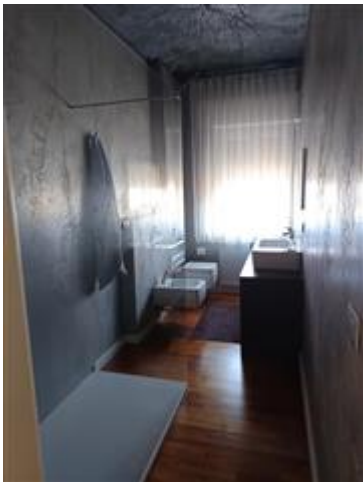
Dettaglio cantina



Dettaglio cucina e pranzo



Dettaglio soggiorno



Dettaglio camera



Dettaglio bagno

Dettaglio soffitto

CLASSE ENERGETICA:



[254,14 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3012700014523 registrata in data 06/07/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminterrato - vani accessori	29,00	x	25 %	=	7,25
Piano terra - vani accessori	16,12	x	50 %	=	8,06
Primo piano - vani principali	106,90	x	100 %	=	106,90
Primo piano - terrazze	14,00	x	30 %	=	4,20
Secondo piano - vani accessori	64,00	x	25 %	=	16,00
Totale:	230,02				142,41





Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Planimetria catastale - foglio 11 particella 15 subalterno 3



Elaborato planimetrico - foglio 11 particella 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: reddituale: Capitalizzazione Diretta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	7.200,00
Tasso di capitalizzazione:	6%
Valore immobile:	120.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI

PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO F

porzione di unità immobiliare a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di porzione di una unità immobiliare a destinazione sportiva facente parte di un complesso immobiliare di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica separati, di cui uno di dimensioni notevoli e che contiene l'unità di cui trattasi e l'altro di dimensioni inferiori; la corte esterna completa la consistenza del citato complesso.

Il complesso è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra la via G. Costantini e la via Santa Chiara, ed è accessibile in maniera duplice da via G. Costantini ovvero sia da Sud-Est, laddove l'ingresso è delimitato da un cancello battente a due ante in acciaio dotato di telecomando, sia da Nord – Ovest, laddove l'ingresso è rappresentato da un cancello battente a due ante in ferro.

L'edificazione originaria del complesso in parola risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso e successivamente lo stesso è stato interessato da numerosi interventi ed altrettante pratiche edilizie, riguardanti il suo ampliamento, ristrutturazione ed altri interventi minori.

La presente unità, assieme alle altre, forma oggetto di un unico lotto in relazione al fatto che vi è tra le stesse una commistione e comunanza a livello impiantistico con presenza di servitù varie, oltre ad essere presenti delle difformità catastali che, per essere regolarizzate in maniera più agevole, presuppongono una unitarietà a livello di intestazione catastale.

L'unità di cui trattasi, accessibile dall'ingresso Sud-Est, si trova ubicata a piano terra e di fatto costituisce l'ingresso ad una porzione dell'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 10 (scuola di danza).

All'unità immobiliare predetta competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: area esterna), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **15** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCUR

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particella n° 15 subalterno 10, n° 15 subalterno 6 e n° 15 subalterno 12; particella del foglio 11 delle



mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.
Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 15 - Ente Urbano di Are 21.60
Superficie catastale 14 mq



Vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è una classica costruzione di tipo



industriale, costituita da una struttura pilastrata e da sette di tamponamento tipo “Leca”; solai e tetto sono in latero – cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Il manto di copertura è in lastre di alluminio naturale; canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti dell’unità

Vedasi descrizione relativa al subalterno 10, porzione “scuola di danza”.



Dettaglio interno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - vani principali	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Elaborato planimetrico - foglio 11 particella 15



Planimetria catastale - foglio 11 particella 15 subalterno 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato



Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 20/02/2025 e 06/03/2025 sono stati eseguiti il sopralluoghi per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù



attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Considerata la natura, destinazione ed utilizzo dei beni oggetto del presente lotto, per la loro valutazione si ritiene opportuno utilizzare il metodo estimativo c.d. “*procedimento per capitalizzazione del reddito*” come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (V edizione, cap. 8, punto 3), noto anche come “Income Approach” secondo gli International Valuation Standards (IVS), ovvero il procedimento di stima che permette di determinare il valore di un immobile sulla base dei redditi che esso può generare. Il metodo scelto converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM) che indica di quante volte il valore del capitale è maggiore di quello del reddito. Il primo metodo è maggiormente utilizzato in Italia mentre il secondo è usuale nei paesi anglosassoni. La determinazione del reddito originario – laddove non disponibile – si ottiene per mezzo di un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, mentre la ricerca del saggio di capitalizzazione viene effettuata in base alla tipologia dell’immobile, alla sua ubicazione, al rischio percepito e deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi ed ai loro trend nonché alla pratica ed alle aspettative degli operatori che, nel caso di specie, avranno come riferimento principale anche le rilevazioni statistiche dell’Agenzia delle Entrate con la banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o di altri borsini, adattate dall’esperienza dello scrivente esperto stimatore del mercato locale. Per le unità immobiliari locate si farà riferimento al reddito dichiarato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tricesimo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	unità immobiliare				
A	a	668,40	0,00	332.307,69	166.153,85
	destinazione mista				



B	palestra	931,70	0,00	424.615,38	212.307,69
C	appartamento	84,50	0,00	66.666,67	33.333,34
D	studio	83,00	0,00	100.000,00	50.000,00
E	appartamento	142,41	0,00	120.000,00	60.000,00
F	porzione di unità immobiliare	14,00	0,00	10.000,00	5.000,00
				1.053.589,74 €	526.794,87 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Deprezzamento per eventuali oneri di regolarizzazione delle difficoltà edilizio - urbanistiche e catastali	-15%	-79.019,23
		79.019,23 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 52.679,49

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni di cui trattasi sono stati pignorati per una quota (1/2), è quindi necessario dar di conto della loro comoda divisibilità.

A questo proposito, preliminarmente, si osserva che in linea generale per "comoda divisibilità" deve intendersi non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, **un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.**

Il concetto di comoda divisibilità è stato nel tempo chiarito con diverse sentenze (sia di diversi Tribunali, che di Corti d'Appello che della Cassazione) in maniera tale che possa intendersi come la possibilità, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante **determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento**, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che **la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero**, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso; evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da **servitù, pesi o limitazioni eccessivi.**

La determinazione di tale opportunità viene poi lasciata, nel caso di disaccordo delle parti, al prudente apprezzamento del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa.

Per quanto riguarda il caso di specie, considerata la commistione e comunanza a livello impiantistico oltre la presenza di servitù varie, le unità immobiliari facenti parte del presente lotto si reputano **NON** comodamente divisibili.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€ 79.019,23



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:	€. 316.076,92
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:	€. 79.019,23
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 57,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 237.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

complesso immobiliare ad uso commerciale a TRICESIMO via G. Costantini 4, della superficie commerciale di **1.973,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione commerciale di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica collegati tra di loro a piano terra da una corte interna ed in primo piano da un corridoio vetrato. Un corpo di fabbrica presenta dimensioni inferiori rispetto all'altro, ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa in verticale su due piani più una porzione al terzo piano, mentre l'alto, più grande, ha forma irregolare e si sviluppa in verticale su due piani. I fabbricati sono dotati di due piccoli scoperti.

Il tutto è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra le via Santa Chiara e G. Costantini, dalle quali trae accesso (in particolare per raggiungere il complesso da via G. Costantini è necessario transitare in corrispondenza della particella 894, facente parte del lotto 3); in questo caso l'accesso è sia pedonale che carroia, mentre da via Santa Chiara l'accesso è unicamente di tipo pedonale.

L'edificazione originaria del complesso di cui trattasi risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso successivamente, nel corso degli anni che vanno dal 2007 al 2016, è stato interessato da degli interventi di carattere manutentivo a livello delle coperture oltre che di ristrutturazione leggera.

Dal punto di vista catastale sono presenti due unità immobiliari, contraddistinte dai subalterni 2 e 3.

Il subalterno 3 è costituito da una autorimessa interna, raggiungibile percorrendo prima la corte comune, rappresentata dal subalterno 1, successivamente attraversando un vano adibito a disimpegno facente parte del subalterno 2 e poi la corte interna comune.

Il subalterno 2 comprende tutta la parte rimanente del complesso immobiliare e risulta composto da: ingresso, anti w.c. e w.c., ufficio con vano scale, disimpegno, montacarichi, anti bagno, w.c., doccia e locale accessorio al piano terra del corpo di fabbrica più piccolo; disimpegno, due vani per commercio all'ingrosso e vano scale al piano terra del corpo di fabbrica più grande; un grande vano ad uso ufficio con vani scala e terrazza, disimpegno, montacarichi, anti w.c. e due w.c. al primo piano del corpo di fabbrica più piccolo; corridoio – disimpegno, un vano ad uso deposito (utilizzato di fatto come estensione della palestra facente parte del contiguo fabbricato particella 15), altro disimpegno, due vani ad uso ufficio, un vano ad uso deposito, un vano ad uso laboratorio, terrazza non praticabile ulteriore disimpegno e vano scale al primo piano del corpo di fabbrica più piccolo; un vano con vano scale, anti w.c. e w.c. nella porzione di testa lato Sud-Est del secondo piano del corpo di fabbrica più piccolo.

Il collegamento interno tra piano terra e primo piano è garantito in tre punti dei manufatti, per mezzo di altrettante scale: dall'ingresso allo stabilimento da via Santa Chiara si trovano subito delle scale in cemento armato che portano al piano superiore del corpo di fabbrica più grande; dalla corte comune interna vi è una scala metallica di emergenza che permette di scendere dal corpo di fabbrica più piccolo; dal locale ufficio nel corpo di fabbrica più piccolo si raggiunge il soprastante ufficio per mezzo delle scale in muratura. Dal primo al secondo piano del corpo di fabbrica più piccolo il collegamento verticale è rappresentato da una scala autoportante con struttura metallica e pedate in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:



- foglio **11** particella **16** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 22.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via G Costantini n° 4/2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21/12/2017, n° UD0170110 Pratica
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Santa Chiara e con gli immobili distinti con le particelle n° 570, n° 1120, n° 894 e n° 15; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.
I confini sono riferiti all'intera particella considerato che entrambi i subalterni fanno parte del presente lotto. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 16 - Ente Urbano di Are 14.30

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

A.1

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **16** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 4/2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da variazione per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2009, n° UD0274175 Pratica
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Santa Chiara e con gli immobili distinti con le particelle n° 570, n° 1120, n° 894 e n° 15; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.
I confini sono riferiti all'intera particella considerato che entrambi i subalterni fanno parte del presente lotto. Superficie catastale totale 29 mq Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 16 - Ente Urbano di Are 14.30

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.973,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 480.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Udine e presso le parti interessate e dalle risultanze dei sopralluoghi, risulta quanto segue.

Quanto a parte del subalterno 2

Alla data del sopralluogo parte dell'unità immobiliare risulta occupata dall'impresa individuale
*** DATO OSCURATO***

sulla base di affitto, stipulato il 30/12/2019, con scadenza al 31/12/2026; contratto registrato a Gemona del Friuli (Ud) il 27/01/2020 al n° 678 Serie 3T, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 2.700,00 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). In contratto l'immobile locato veniva così individuato *“Porzione immobiliare ad uso deposito/laboratorio di mq 109 ca posta al piano primo, priva di servizi igienici e con ingresso in comune, rif. immobile sito in Comune di Tricesimo (UD), Via Costantini n. 4/2 distinto al N.C.E.U. di Tricesimo al F. 11 mapp. 16, sub. 22 (parte) come evidenziato nelle planimetrie che vengono fornite a parte”*. La citata planimetria non è disponibile e l'indicazione del subalterno non è corretta (trattasi del sub. 2 e non del sub. 22). Si precisa che l'imposta di registro risulta regolarmente versata sino al 01/01/2023, mentre non sono state versate le annualità scendenti al 01/01/2024 ed al 01/01/2025.

Congruità canone

Il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

Quanto ad altra parte del subalterno 2

Alla data del sopralluogo alcuni vani posti in primo piano risultano essere occupati dal *** DATO OSCURATO

senza titolo.

Quanto alla parte rimanente del subalterno 2 e l'intero subalterno 3

Alla data del sopralluogo la porzione del sub. 2 non occupata come descritto in precedenza e l'intero sub. 3, risultano liberi, non occupati.

---oooOooo---

Si allega il contratto citato

---oooOooo---

Di seguito un elaborato grafico schematico e riassuntivo dello stato di possesso delle varie unità/porzioni.



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:

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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 08/10/2007 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 6422/1356 di repertorio, iscritta il 10/10/2007 a Udine ai nn. 33187/7235, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca colpisce i beni oggetto del presente lotto (in realtà colpisce il foglio 11 particella 16, senza indicazione del subalterno) e quello del lotto n° 3. Annotazione per rinegoziazione di mutuo in data 26/07/2011 ai nn° 20537/2713, in forza di atto del 29/06/2011 a firma Notaio Filippo Chiovari, n° 9794/3483 Rep.



ipoteca volontaria, stipulata il 12/12/2008 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 7488/1891 di repertorio, iscritta il 16/12/2008 a Udine ai nn. 36374/6804, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca colpisce i beni oggetto del presente lotto (in realtà colpisce il foglio 11 particella 16, senza indicazione del subalterno) e quello del lotto n° 3.

ipoteca giudiziale, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 631 di repertorio, iscritta il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16164/1949, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca colpisce i beni oggetto del presente lotto, altri beni oggetto della presente procedura ed altri non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura.

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:

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del



bene avverrà a corpo e non a misura;

- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;
- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;
- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;
- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;
- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al



punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

Catastalmente, giusta variazione al Catasto Terreni mod. 3SPC del 30/04/2007 n. 221250.1/2007 prot. UD0221250 le particelle del Fg. 11 n. 16, n. 17 e n. 444, venivano soppresse e unite nella particella n. 16 ente urbano di are 14.30; con variazione al Catasto Fabbricati del 29/07/2009 pratica n. UD0274175 (n. 12611.1/2009) per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi, si costituivano le particelle n. 16 sub. 2 cat. D/8, sub. 3 cat. C/6 e sub. 1 b.c.n.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2007), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 6001/1165 di repertorio, trascritto il 31/05/2007 a Udine ai nn. 18751/11591. Immobili in oggetto: Catasto Fabbricati del Comune di Tricesimo Foglio 11 particella n° 16, cat. D/7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/1973 fino al 12/04/1984), con atto stipulato il 19/01/1973 a firma di Notaio Gian Paolo Missio ai nn. 20560 di repertorio, registrato il 06/02/1973 a Udine ai nn. 1686 Pubblici, trascritto il 19/02/1973 a Udine ai nn. 6948/6378. Immobili in oggetto: Catasto Terreni del Comune di Tricesimo Foglio 11 particelle n° 16/a sem.arb. di are 11.70, n° 17 f.u.a. di are 01.30, n° 444 f.u.a. di are 01.30, con sovraeretto fabbricato incensito.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 (dal 12/04/1984 fino al 09/05/2007), con atto stipulato il 12/04/1984 a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. 11550/6774 di repertorio, trascritto il 02/05/1984 a Udine ai nn. 9467/7994.

Trattasi di atto di trasformazione di società nel quale si dava atto che il patrimonio immobiliare della società era costituito dall'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Tricesimo a Foglio 11 con la particella n° 16, cat. D/7, corrispondente al N.C.T. al foglio 11 particella n° 16 di are 14.30, derivante dalla fusione delle particelle 16, 17 e 444.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato l'attestazione di commerciabilità rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Tricesimo in data 01/04/2025, n° 20939 Prot..

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si fa presente che esiste agli atti il certificato di collaudo statico relativo ad un progetto strutturale che ha riguardato degli interventi sul corpo di fabbrica più grande (compresa la scala di emergenza ubicata nella corte interna), nulla per il corpo di fabbrica più piccolo. Pertanto - per quest'ultimo corpo di fabbrica - se all'esito di ulteriori verifiche non emergesse



l'esistenza di uno o più progetti strutturali e relativi certificati di collaudo statico, e nel caso vi fosse la necessità di asseverare l'agibilità degli edifici di cui trattasi, sarà necessario procedere in sanatoria, laddove non sia possibile avvalersi della disposizione prevista dall'art. 77, L.r. 24/2024 (asseverazione statica).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **49/5342**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria, presentata il 21/10/1949 con il n. 5342 di protocollo.

Trattasi di visto apposto in data 10/07/1950 sulla domanda, con l'indicazione del parere favorevole della Commissione edilizia.

Denuncia di inizio attività (Art. 80 L.r. 52/1991) N. **07/10591**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche alla copertura di un capannone, presentata il 21/05/2007 con il n. 10591 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 07/103. L'intervento ha riguardato anche parte del fabbricato contermini, identificato dalla particella 15.

Autorizzazione edilizia N. **08/002/A**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale all'ingrosso, presentata il 13/09/2007 con il n. 19100 di protocollo, rilasciata il 08/01/2008, agibilità del 09/11/2016 con il n. 18446 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 07/202. Agibilità formatasi per silenzio assenso ai sensi del comma 4 dell'art. 28 della L.r. 19/2009, con decorrenza 12/07/2014.

Denuncia di inizio attività semplificata (Art. 22, comma 1, D.P.R. 380/2001) N. **08/26309**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di variante all'A.E. 08/002/A, presentata il 22/12/2008 con il n. 26309 di protocollo, agibilità del 09/11/2016 con il n. 18446 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 08/263. Agibilità formatasi per silenzio assenso ai sensi del comma 4 dell'art. 28 della L.r. 19/2009, con decorrenza 12/07/2014.

Segnalazione certificata di inizio attività (art. 26 L.r. 19/2009) N. **14/2254**, intestata a I *** DATO OSCURATO*** per lavori di completamento degli interventi di cui all'A.E. 08/002/A e alla DIA del 22/12/2008, presentata il 06/02/2014 con il n. 2254 di protocollo, agibilità del 09/11/2016 con il n. 18446 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 14/018. Agibilità formatasi per silenzio assenso ai sensi del comma 4 dell'art. 28 della L.r. 19/2009, con decorrenza 12/07/2014.

Comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera (art. 16, comma 5, L.r. 19/2009) N. **16/5343**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di realizzazione pareti divisorie, presentata il 22/03/2016 con il n. 5343 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che agli atti del Comune il titolo abilitativo



originario è relativo alla Pratica Edilizia n° 49/5342 riguardante la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria e che detto titolo è rappresentato da un visto apposto sulla domanda prodotta dal proprietario, relativo all'indicazione del parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia. Il titolo abilitativo successivo è del 2007, laddove l'immobile in questione è rappresentato con una consistenza diversa e ben maggiore rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia del 1949, senza che sia intervenuto un provvedimento a legittimare l'ampliamento.

Si precisa altresì che per la verifica di conformità ci si è basati:

- quanto al piano terra del corpo di fabbrica più piccolo: sull'elaborato grafico allegato alla SCIA del 2014 (alla quale è conseguita l'agibilità);
- quanto al piano terra del corpo di fabbrica più grande: parte sull'elaborato grafico allegato alla CILA del 2016 e parte – in quanto non rappresentata nel grafico precedente – sull'elaborato grafico allegato alla DIA del 2008;
- quanto al primo piano di entrambi i corpi di fabbrica: sugli elaborati grafici allegati alla CILA del 2016; - quanto al secondo piano del corpo di fabbrica più piccolo: sull'elaborato grafico allegato alla SCIA del 2014 (alla quale è conseguita l'agibilità).

Premesso un tanto si passa a descrivere le difformità riscontrate:

- quanto al piano terra del corpo di fabbrica più grande: sono state demolite le murature di tamponamento della parete Nord-Est e ricavato un vano tecnico che arriva sino al limite della proprietà;
- quanto al primo piano del corpo di fabbrica più piccolo: non sono state realizzate le partizioni interne e quindi la situazione è rimasta come denunciata con la pratica edilizia precedente (SCIA del 2014);
- quanto al primo piano del corpo di fabbrica più grande: modifiche alle partizioni interne, apertura di una porta su muro portante di collegamento con il fabbricato contermino identificato con la particella 15 e differente utilizzo di un vano (palestra e non laboratorio).

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

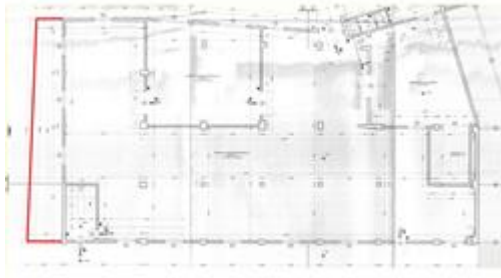
Le difformità sono regolarizzabili mediante: in premessa si fa presente che una puntuale e sostenibile verifica di sanabilità non può prescindere da un completo rilievo e restituzione grafica dell'immobile oggetto di controllo, dal confronto dello stato di fatto con quello legittimato, dalla verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste dal capo VII della L.r. 19/2009, dalla predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione, stante la complessità della materia ed a volte la difficoltà ad interpretare la portata dei singoli abusi/difformità e ad inquadrarli in maniera puntuale, al fine di presentare correttamente una eventuale pratica di sanatoria. Trattasi di una attività specifica che risulta impraticabile – per limiti oggettivi – nelle more del procedimento al quale la presente relazione si riferisce. Premesso un tanto e stante la particolare natura di alcune delle difformità sopra descritte, in particolare di interventi non legittimati ancorché rappresentati graficamente in titoli abilitativi successivi alla loro realizzazione, considerato anche il fatto che non manca una parte di atti relativi alla parte strutturale, nella valutazione che segue verrà applicata in via prudenziale una percentuale di deprezzamento del valore di stima. In considerazione delle numerose, e potenzialmente gravi, criticità rilevate, sarà cura dell'interessato all'acquisto verificare presso il Comune di Tricesimo, suggerendo di avvalersi di proprio tecnico di fiducia, le procedure e le spese per l'eventuale regolarizzazione edilizia dei beni in questione.

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

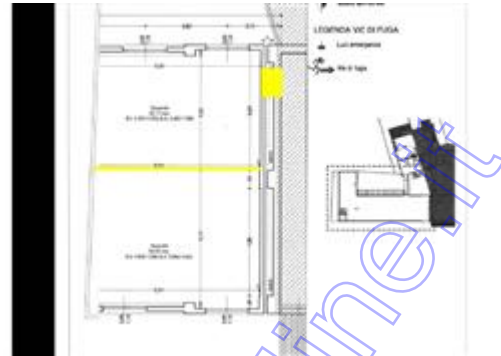
Costi di regolarizzazione:

- vedi deprezzamento forfettario

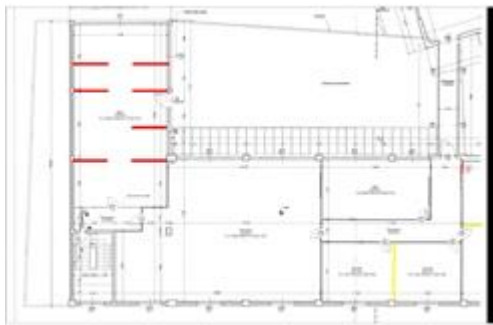




Diffinità riscontrate al PT del corpo di fabbrica grande



Diffinità riscontrate al 1P del corpo di fabbrica grande



Diffinità riscontrate al 1P del corpo di fabbrica grande



Diffinità riscontrate al 1P del corpo di fabbrica piccolo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti diffinità: innanzitutto si rileva che la mappa catastale non è aggiornata, in particolare per la mancata rappresentazione dell'ingresso alla parte direzionale.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali si segnala quanto segue.

Quanto al subalterno 2

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto non contemplando le diffinità rilevate ed indicate nel giudizio di conformità edilizia, in particolare: il vano tecnico ricavato al piano terra con la demolizione delle murature di tamponamento della parete Nord-Est; la modifica delle partizioni interne in primo piano ed il diverso utilizzo di una porzione di primo piano (attualmente palestra),

Quanto al subalterno 3

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto Si rileva inoltre che l'elaborato planimetrico non indica la corte esterna ubicata lungo il lato Nord-Ovest dell'edificio. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le diffinità sono regolarizzabili mediante: si dovrà in primis presentare un tipo mappale con procedura Pregeo al fine di aggiornare la mappa catastale e conseguentemente presentare una dichiarazione di variazione catastale Doc.Fa. al fine di recepire nella planimetria catastale le diffinità riscontrate Si precisa che nel caso in cui si volesse procedere con la regolarizzazione catastale, aggiornando le planimetrie allo stato di fatto, questa operazione non potrà essere disgiunta dalla regolarizzazione edilizia delle diffinità riscontrate, laddove consentito, e ciò al fine di giungere al c.d. "triangolo delle conformità" tra assentito, realizzato ed accatastato. In considerazione del fatto che allo stato non è possibile determinare quante pratiche catastali si dovranno presentare (che sono conseguenti alle scelte che si faranno in ordine alla regolarizzazione edilizia ed alle modalità di utilizzo delle singole unità), non è possibile nemmeno determinare i costi di

regolarizzazione. Per questo motivo nella valutazione che segue verrà applicata in via prudenziale una percentuale di deprezzamento del valore di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- vedi deprezzamento forfettario

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui sono dotate le unità immobiliari oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI 4

COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

complesso immobiliare ad uso commerciale a TRICESIMO via G. Costantini 4, della superficie commerciale di **1.973,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione commerciale di discrete dimensioni, composto da due corpi di fabbrica collegati tra di loro a piano terra da una corte interna ed in primo piano da un corridoio vetrato. Un corpo di fabbrica presenta dimensioni inferiori rispetto all'altro, ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa in verticale su due piani più una porzione al terzo piano, mentre l'altro, più grande, ha forma irregolare e si sviluppa in verticale su due piani. I fabbricati sono dotati di due piccoli scoperti.

Il tutto è ubicato nel centro del Comune di Tricesimo, tra le via Santa Chiara e G. Costantini, dalle quali trae accesso (in particolare per raggiungere il complesso da via G. Costantini è necessario transitare in corrispondenza della particella 894, facente parte del lotto 3); in questo caso l'accesso è sia pedonale che carroia, mentre da via Santa Chiara l'accesso è unicamente di tipo pedonale.

L'edificazione originaria del complesso di cui trattasi risulta presumibilmente risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso successivamente, nel corso degli anni che vanno dal 2007 al 2016, è stato interessato da degli interventi di carattere manutentivo a livello delle coperture oltre che di ristrutturazione leggera.

Dal punto di vista catastale sono presenti due unità immobiliari, contraddistinte dai subalterni 2 e 3.

Il subalterno 3 è costituito da una autorimessa interna, raggiungibile percorrendo prima la corte



comune, rappresentata dal subalterno 1, successivamente attraversando un vano adibito a disimpegno facente parte del subalterno 2 e poi la corte interna comune.

Il subalterno 2 comprende tutta la parte rimanente del complesso immobiliare e risulta composto da: ingresso, anti w.c. e w.c., ufficio con vano scale, disimpegno, montacarichi, anti bagno, w.c., doccia e locale accessorio al piano terra del corpo di fabbrica più piccolo; disimpegno, due vani per commercio all'ingrosso e vano scale al piano terra del corpo di fabbrica più grande; un grande vano ad uso ufficio con vani scala e terrazza, disimpegno, montacarichi, anti w.c. e due w.c. al primo piano del corpo di fabbrica più piccolo; corridoio – disimpegno, un vano ad uso deposito (utilizzato di fatto come estensione della palestra facente parte del contiguo fabbricato particella 15), altro disimpegno, due vani ad uso ufficio, un vano ad uso deposito, un vano ad uso laboratorio, terrazza non praticabile ulteriore disimpegno e vano scale al primo piano del corpo di fabbrica più piccolo; un vano con vano scale, anti w.c. e w.c. nella porzione di testa lato Sud-Est del secondo piano del corpo di fabbrica più piccolo.

Il collegamento interno tra piano terra e primo piano è garantito in tre punti dei manufatti, per mezzo di altrettante scale: dall'ingresso allo stabilimento da via Santa Chiara si trovano subito delle scale in cemento armato che portano al piano superiore del corpo di fabbrica più grande; dalla corte comune interna vi è una scala metallica di emergenza che permette di scendere dal corpo di fabbrica più piccolo; dal locale ufficio nel corpo di fabbrica più piccolo si raggiunge il soprastante ufficio per mezzo delle scale in muratura. Dal primo al secondo piano del corpo di fabbrica più piccolo il collegamento verticale è rappresentato da una scala autoportante con struttura metallica e pedate in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **16** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 22.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via G Costantini n° 4/2, piano: T-1-2, intestato a Immobiliare *** DATO OSCURA *** derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21/12/2017, n° UD0170110 Pratica
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Santa Chiara e con gli immobili distinti con le particelle n° 570, n° 1120, n° 894 e n° 15; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.
I confini sono riferiti all'intera particella considerato che entrambi i subalterni fanno parte del presente lotto. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 16 - Ente Urbano di Are 14.30

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista da via G. Costantini



Vista da via G. Costantini





Vista da via Santa Chiara



Vista dalla terrazza



Vista della corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



porto distante 86 (porto di Trieste)

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive

Trattasi di una classica costruzione di tipo industriale, costituita da una struttura pilastrata e da sette di tamponamento tipo "Leca". Solai e tetto sono in latero – cemento

Dalla lettura della relazione tecnica illustrativa allegata alla pratica edilizia n° 07/202, risulta che gli immobili siano stati interessati, dopo gli eventi tellurici del 1976, da degli interventi di consolidamento strutturale per mezzo di opere di rinforzo sulla pilastratura e della realizzazione di setti in c.a., di cui peraltro non vi è traccia tra i titoli abilitativi messi a disposizione dal Comune.

Dalla lettura del certificato di collaudo statico allegato alla richiesta di agibilità del 04/04/2014 e degli elaborati grafici allegati al relativo progetto strutturale visionato presso i competenti uffici regionali, si rileva che sono state eseguite delle sottofondazioni nel blocco magazzino, è stata realizzata una scala in c.a. con relativa fondazione e setti verticali ed è stato operato un intervento di irrigidimento e rinforzo del solaio, oltre alla costruzione della scala metallica di sicurezza ubicata nella corte interna.

Le partizioni interne sono parte in muratura, parte a secco o costituite da mobili a vetri.

Finiture, serramenti, impianti, isolamenti

Finiture esterne

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Il manto di copertura è in lastre di alluminio naturale su listelli di abete a realizzare una sovra copertura rispetto alla sottostante e preesistente copertura in onduline a lastre di fibrocemento (contenente dell'amianto per le quali, dalla lettura della relazione tecnica illustrativa allegata alla pratica edilizia n° 07/103, si prevedeva una bonifica mediante stesa di pittura inertizzante contro eventuali perdite di fibre), e isolante interposto.

Canali e discendenti di gronda sono in acciaio inox.

Finiture interne

Pavimenti: perlopiù in cemento lisciato e colorato, in alcuni casi trattati con polveri al quarzo, ad esclusione di quelli dei servizi igienico sanitari che sono in piastrelle di ceramica (dim. 20x20 cm), dell'ingresso della zona direzionale a piano terra e degli uffici di primo e secondo piano che sono in legno del tipo prefinito.

Rivestimenti: pareti dei servizi igienico sanitari rivestite con piastrelle di ceramica (dim. 20x20x220h cm)

Intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco

Soffitti: tutti i vani presentano una controsoffittatura realizzata in struttura di acciaio e pannelli di gesso alleggerito (dim. 60x60 cm), ad esclusione del soffitto dell'ingresso alla zona direzionale che è in legno a vista.

Serramenti

Interni: porte in legno del tipo tamburato, cieche, ad anta e scorrevoli; le porte di divisione tra i vari comparti sono in acciaio del tipo tagliafuoco REI 60, dotate di maniglione antipanico

Esterni: porte e portoni in acciaio del tipo tagliafuoco dotati di maniglione antipanico;



finestre in alluminio a taglio termico e vetri basso emissivi.

Impianti

Elettrico: impianto realizzato sottotraccia per la parte direzionale ed a vista entro canalette per i locali ad uso commerciale; impianto di rilevazione antincendio, predisposizione impianto telefonico/dati, impianto di terra, impianto citofonico a servizio della parte commerciale; condizioni buone; conformità da verificare (agli atti del Comune è presente la dichiarazione di conformità datata 30/06/2009)

Termico: impianto di climatizzazione a pompa di calore a compressione di vapore del tipo a volume di refrigerante variabile ubicata nella corte interna con unità interne a pavimento, a servizio della sola parte direzionale; condizioni buone; conformità da verificare (agli atti del Comune è presente la dichiarazione di conformità datata 11/11/2009)

ACS: generatore ad energia elettrica

Idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare (agli atti del Comune è presente la dichiarazione di conformità datata 11/11/2009)

Sanitario: vi è la presenza di diversi servizi igienico sanitari, tutti relativi alla parte direzionale; il servizio a fianco dell'ingresso a piano terra è dotato di lavabo nell'anti w.c. e di lavabo con vaso a sedere nel w.c.; il servizio ubicato sul retro in prossimità del montacarichi è dotato di lavabo, vaso a sedere e piatto doccia; il servizio in primo piano sono costituiti da anti w.c. con lavabo, w.c. con vaso a sedere ed altro w.c. con lavabo e vaso a sedere a servizio delle persone diversamente abili; il servizio di secondo piano è dotato di lavabo, vaso a sedere, bidet e box doccia.

Fognario: rete separata per acque bianche e nere, convogliate ad un pozzetto di raccolta, controllo ed ispezione e recapito in collettore o rete comunale lungo via G. Costantini; le acque meteoriche convogliate in pozzi perdenti ad esclusione di quelle in corrispondenza di via Santa Chiara che vanno nella relativa fognatura; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare (agli atti del Comune è presente la dichiarazione di conformità datata 11/11/2009)

Altri: è presente impianto antincendio e montacarichi (quest'ultimo dichiarato non funzionante)

Isolamenti

Da quanto si evince dagli elaborati ex L 10/91 presenti all'interno delle pratiche edilizie, non vi sono particolari isolamenti se si eccettua un modesto isolamento del pavimento di piano terra (polistirene + cls alleggerito) e del tetto (polistirene).

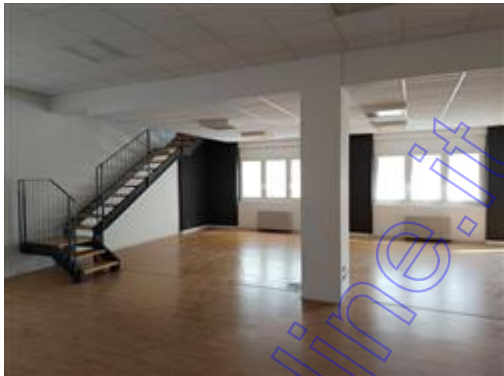
L'attestato di prestazione energetica allegato alla richiesta del certificato di agibilità (scaduto alla data del 07/05/2024), porta la classe energetica "C" con indice di prestazione pari a 17,8 kWh/m³anno.

Si segnala la presenza di infiltrazioni e fuoriuscite d'acqua nel vano principale di piano terra.





Dettaglio ingresso zona direzionale



Dettaglio primo piano zona direzionale



Dettaglio secondo piano zona direzionale



Dettaglio locale commerciale piano terra



Dettaglio laboratorio primo piano



Dettaglio disimpegno primo piano zona montacarichi

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - porzione direzionale	230,00	x	100 %	=	230,00
Piano terra - porzione magazzini	840,00	x	100 %	=	840,00
Piano terra - parcheggio	82,00	x	10 %	=	8,20
Primo piano - porzione direzionale	188,00	x	100 %	=	188,00



Primo piano - porzione depositi/laboratorio	630,00	x	100 %	=	630,00
Primo piano - terrazza porzione direzionale	6,40	x	30 %	=	1,92
Primo piano - terrazza porzione depositi/laboratorio	175,00	x	10 %	=	17,50
Secondo piano - porzione direzionale	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	2.209,40				1.973,62



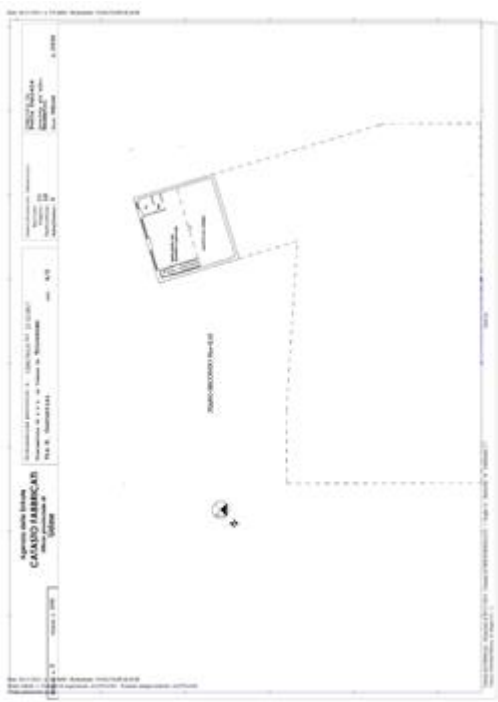
Estratto dalla mappa catastale - foglio 11



Planimetria catastale - foglio 11 particella 16 subalterno 2 (piano terra)



Planimetria catastale - foglio 11 particella 16 subalterno 2 (primo piano)



Planimetria catastale - foglio 11 particella 16 subalterno 2 (secondo piano)





Planimetria catastale - foglio 11 particella 16 subalterno 3

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **16** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 4/2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da variazione per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2009, n° UD0274175 Pratica Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Santa Chiara e con gli immobili distinti con le particelle n° 570, n° 1120, n° 894 e n° 15; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.
I confini sono riferiti all'intera particella considerato che entrambi i subalterni fanno parte del presente lotto. Superficie catastale totale 29 mq Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 16 - Ente Urbano di Are 14.30

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Tricesimo, zona centrale

Valore minimo: 2,30

Valore massimo: 3,40

Note: Magazzini - stato conservativo normale (valori locazione)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	48.000,00
Tasso di capitalizzazione:	7,5%
Valore immobile:	640.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 640.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 640.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a*



vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento” (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 06/03/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Considerata la natura, destinazione ed utilizzo dei beni oggetto del presente lotto, per la loro valutazione si ritiene opportuno utilizzare il metodo estimativo c.d. “*procedimento per capitalizzazione del reddito*” come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (V edizione, cap. 8, punto 3), noto anche come “Income Approach” secondo gli International Valuation Standards (IVS), ovvero il procedimento di stima che permette di determinare il valore di un immobile sulla base dei redditi che esso può generare. Il metodo scelto converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM) che indica di quante volte il valore del capitale è maggiore di quello del reddito. Il primo metodo è maggiormente utilizzato in Italia mentre il secondo è usuale nei paesi anglosassoni. La determinazione del reddito originario – laddove non disponibile – si ottiene per mezzo di un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, mentre la ricerca del saggio di capitalizzazione viene effettuata in base alla tipologia dell'immobile, alla sua ubicazione, al rischio percepito e deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi ed ai loro trend nonché alla pratica ed alle aspettative degli operatori che, nel caso di specie, avranno come riferimento principale anche le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o di altri borsini, adattate dall'esperienza dello scrivente esperto stimatore del mercato



locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tricesimo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	complesso immobiliare ad uso commerciale	1.973,62	29,00	640.000,00	640.000,00
				640.000,00 €	640.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Deprezzamento per eventuali oneri di regolarizzazione delle difformità edilizio - urbanistiche e catastali	-15%	-96.000,00
		96.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 64.000,00**

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: **€. 480.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 120.000,00



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 360.000,00

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

area urbana adibita a parcheggio a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **894** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 360 mq, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da demolizione totale del 29/07/2009, n° UD0274108

Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella n° 1120, con via G. Costantini e con gli immobili distinti con le particelle n° 15 e n° 16; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 894 - Ente Urbano di Are 03.60

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	360,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.973,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.700,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

Al momento del sopralluogo l'area in questione, trattandosi di un parcheggio, risultava occupata da



autovetture di probabile proprietà degli utenti delle attività ubicate nel complesso immobiliare contiguo, rappresentato dalla particella 15.

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:*

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

Servitù: passaggio coattivo, stipulata il 30/05/1968 a firma di Notaio Luciano Pastor ai nn. 6848 di repertorio, trascritta il 26/06/1968 a Udine ai nn. 14930/13438, a favore di particella 16 (ex 16/a) foglio 11, contro particella 894 (ex 16/b) foglio 11.

Servitù di transito nel senso più ampio a peso della particella n° 894 (ex 16/b) foglio 11 ed a favore della particella n° 16 (ex 16/a) foglio 11

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 08/10/2007 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 6422/1356 di repertorio, iscritta il 10/10/2007 a Udine ai nn. 33187/7235, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca colpisce il bene oggetto del presente lotto (in realtà colpisce le unità immobiliari censite a foglio 11 particella 894 subalterni 5 e 6 che hanno dato origine all'attuale foglio 11 particella 894) e quello del lotto n° 2. Annotazione per rinegoziazione di mutuo in data 26/07/2011 ai nn° 20537/2713, in forza di atto del 29/06/2011 a firma Notaio Filippo Chiovari, n° 9794/3483 Rep.

ipoteca volontaria, stipulata il 12/12/2008 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 7488/1891 di repertorio, iscritta il 16/12/2008 a Udine ai nn. 36374/6804, a favore di *** DATO OSCURATO***

, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca colpisce il bene oggetto del presente lotto (in realtà colpisce le unità immobiliari censite a foglio 11 particella 894 subalterni 5 e 6 che hanno dato origine all'attuale foglio 11 particella 894) e quelli del lotto n° 2.

ipoteca giudiziale, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 631 di repertorio, iscritta il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16164/1949, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca colpisce il bene oggetto del presente lotto, altri beni oggetto della presente procedura ed altri non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, a *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura.

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:

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro



materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;

- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);

- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;

- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;

- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;

- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;

- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;

- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

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

- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

Catastalmente, giusta variazione al Catasto Terreni del 22/05/1972 n. 93, la particella n. 16 di are 04.60 veniva soppressa e variata nella particella n. 894 di are 03.60 sem.arb. Successivamente giusta variazione catastale del 01/12/2000 pratica n. 7962, in atti dal 10/01/2001 3SPC n. 168012.1/2000, la particella n. 894 variava da seminativo ad ente urbano di are 03.60.

Catastalmente, gli immobili sub. 6 e sub. 5 del fg. 11 particella 894, derivano dalla costituzione, fusione e soppressione dei sub. 1 e 4 (ex sub. 2 e 3) del Catasto Fabbricati n. 939/1991 del 15/05/1991 in atti dal 11/12/1993 - p. ta n. 2169 e dalla variazione n. 6872.1/2000 del 05/12/2000. Per demolizione totale del 29/07/2009, pratica n. UD0274108 (n. 12606.1/2009), i sub. 6 e 5 venivano soppressi originando la particella n. 894 priva di sub. cat. F/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2007), con atto stipulato il 08/06/2007 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 6067/1205 di repertorio, trascritto il 20/06/2007 a Udine ai nn. 21046/12919. Immobili in oggetto: Catasto Fabbricati di Tricesimo Foglio 11 particella n° 894 subalterno 6 cat. A/3 e subalterno 5 cat. F/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1956 fino al 03/01/2001), con atto stipulato il 16/12/1956 a firma di Notaio Salvatore Polizzi ai nn. 10050 di repertorio, trascritto il 29/12/1956 a Udine ai nn. 22960/21498. Immobili in oggetto: Catasto Terreni del Comune di Tricesimo foglio 11 particella n° 16 di are 04.60.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 03/01/2001 fino al 08/06/2007), registrato il 03/09/2001 a Udine ai nn. 64/1581, trascritto il 27/10/2001 a Udine ai nn. 30959/22722. Successione regolata da testamento olografo con atto Notaio Roberto Riccioni del 28/05/2001, n° 82003 Rep., registrato a Udine il 14/06/2001 al n° 4439/I. Immobili in oggetto: Catasto Fabbricati del Comune di Tricesimo Foglio 11 particella n° 894 subalterno 6.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 03/01/2001 fino al 08/06/2007), registrato il 01/06/2007 a Udine ai nn. 16/1755/7, trascritto il 06/10/2009 a Udine ai nn. 29396/19851. Successione regolata da testamento olografo con atto Notaio Roberto Riccioni del 28/05/2001, n° 82003 Rep., registrato a Udine il 14/06/2001 al n° 4439/I. Immobili in oggetto: Catasto Fabbricati del Comune di Tricesimo Foglio 11 particella n° 894 subalterno 6 e subalterno 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 07/028/A, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di demolizione

fabbricato residenziale, presentata il 04/07/2007 con il n. 14541 di protocollo, rilasciata il 03/08/2007.

Pratica Edilizia n° 07/139

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene immobile è censito in cat. F/1 – area urbana – ancorché il suo utilizzo (in qualche maniera legittimato dalla rappresentazione grafica nel contesto della SCIA del 2014 che ha interessato il fabbricato contraddistinto con la particella 16) risulti essere parcheggio e sosta di autoveicoli, pertanto il suo classamento più pertinente e corretto è in cat. C/6 – posto auto scoperto – per tanti posti auto quanti sono quelli effettivamente utilizzabili ovvero legittimati. Si precisa inoltre che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico relativo alla situazione pregressa. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una dichiarazione di variazione catastale Doc.Fa. censendo i posti auto scoperti e redigendo le relative planimetrie catastali ed il nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: € 800,00
- diritti catastali: € 490,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRICESIMO VIA G. COSTANTINI

AREA URBANA ADIBITA A PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO A

area urbana adibita a parcheggio a TRICESIMO via G. Costantini, della superficie commerciale di **360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **894** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 360 mq, indirizzo catastale: Via G. Costantini n° 4, piano: T, intestato a Immobiliare M.S. con sede a udine, codice fiscale 00546330309, derivante da demolizione totale del 29/07/2009, n° UD0274108

Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella n° 1120, con via G. Costantini e con gli immobili distinti con le particelle n° 15 e n° 16; particelle del foglio 11 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 894 - Ente Urbano di Are 03.60



Vista dall'ingresso di via G. Cosattini



Vista dall'interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Tricesimo con indicata l'ubicazione dell'area pignorata



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tricesimo con indicata l'area pignorata

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
filobus distante 86 (porto di Trieste)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana ricadente in zona commerciale	360,00	x	100 %	=	360,00
Totale:	360,00				360,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

360,00 mq x 105,75 €/ mq = 38.070,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 38.070,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.070,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.070,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.



Definizione dei valoriValore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 20/02/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per



detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). Non è stato possibile reperire il prezzo di vendita relativo a beni simili a quello oggetto di stima così come non vi sono attualmente sul mercato delle proposte immobiliari.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni:

- valori delle aree fabbricabili come determinate dal Comune di Tricesimo con delibera della giunta comunale n° 144/2023.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette non hanno fornito elementi utili alla valutazione. I valori tabellati, ancorché riferiti ad uno specifico adempimento di natura fiscale, sono recenti e sufficientemente ponderati.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tricesimo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area urbana				
	adibita a parcheggio	360,00	0,00	38.070,00	38.070,00
				38.070,00 €	38.070,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€ 3.807,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.290,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 32.973,00

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: €. 8.243,25

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 29,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno agricolo a TRICESIMO, frazione Felettano, della superficie commerciale di **8.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di due terreni contigui formanti un unico lotto ubicati al limite Sud-Ovest del Comune di Tricesimo, in prossimità della frazione Felettano, interclusi e raggiungibili per mezzo di sentieri interpoderali.

Identificazione catastale:

- foglio **13** particella **188** (catasto terreni), qualita/classe Prato/4a, superficie 2920, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 6,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 309, n° 189, n° 187 e n° 184; particelle del foglio 13 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

- foglio **13** particella **189** (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo/2a, superficie 5160, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 5,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 309, n° 191, n° 505, n° 190, n° 203, n° 332, n° 186, n° 187 e n° 188; particelle del foglio 13 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.038,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.200,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

Al momento del sopralluogo i terreni in questione risultavano liberi, non occupati.

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:

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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 giudiziale, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 631 di repertorio, iscritta il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16164/1949, a ***** DATO OSCURATO*****

contro

***** DATO OSCURATO*****

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca colpisce i beni oggetto del presente lotto, altri beni oggetto della presente procedura ed altri non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, a ***** DATO OSCURATO*****

derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura.

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:	

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di



abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;

- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;

- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;

- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

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

- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO***

per la quota di 1/1, in forza di

atto di compravendita (dal 18/04/1989), con atto stipulato il 18/04/1989 a firma di Notaio Bruno Panella ai nn. 14865/5554 di repertorio, trascritto il 19/04/1989 a Udine ai nn. 8765/6689

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**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 TRICESIMO, FRAZIONE FELETTANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICESIMO, frazione Felettano, della superficie commerciale di **8.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di due terreni contigui formanti un unico lotto ubicati al limite Sud-Ovest del Comune di Tricesimo, in prossimità della frazione Felettano, interclusi e raggiungibili per mezzo di sentieri interpoderali.

Identificazione catastale:

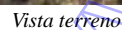
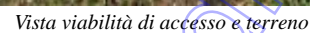
- foglio **13** particella **188** (catasto terreni), qualita/classe Prato/4a, superficie 2920, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 6,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 309, n° 189, n° 187 e n° 184; particelle del foglio 13 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.

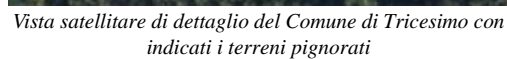
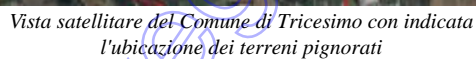
- foglio **13** particella **189** (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo/2a, superficie 5160, reddito agrario 1,60 €, reddito dominicale 5,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 309, n° 191, n° 505, n° 190, n° 203, n° 332, n° 186, n° 187 e n° 188; particelle del foglio 13 delle mappe del C.T. di Tricesimo, salvo se altre.





I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



aeroporto distante 52 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 116 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 6 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 12 km (stazione di Udine)
porto distante 86 (porto di Trieste)

buono	★	★	★	★	★	★	★	★	★
ottimo	★	★	★	★	★	★	★	★	★
ottimo	★	★	★	★	★	★	★	★	★
buono	★	★	★	★	★	★	★	★	★
eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★	★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreni in questione presenta forma irregolare con giacitura acclive (pendenza E/W), discreta esposizione ed ubicazione penalizzante con insufficiente accessibilità. Il soprassuolo è costituito da formazioni arboree di recente colonizzazione con la presenza di specie tipiche termofile del luogo tra le quali frassini, robinie, carpino bianco e pioppo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli	8.080,00	x	100 %	=	8.080,00
Totale:	8.080,00				8.080,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

p.lla 188 = 2.920,00 mq x 1,35 €/mq = 3.942,00 €

p.lla 189 = 5.160,00 mq x 0,60 €/mq = 3.096,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.038,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.038,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.038,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valoriValore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma."*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e



precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 10/01/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). Non è stato possibile reperire il prezzo di vendita relativo a beni simili a quello oggetto di stima così come non vi sono attualmente sul mercato delle proposte immobiliari.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni:

- V.A.M., valori agricoli medi, così come stabiliti ogni anno entro il 31 gennaio dalle Commissioni Provinciali Espropri (si tratta di valori che fanno riferimento a terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente e sono espressi in euro per ettaro di superficie; nati essenzialmente per fini espropriativi, sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale, ma rimangono comunque dati di riferimento soprattutto laddove non esistono parametri per la determinazione del valore venale dei terreni, o per la verifica della congruità dei valori dichiarati a fini fiscali);

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette non hanno fornito elementi utili alla valutazione. I valori tabellati, ancorché riferiti ad uno specifico adempimento di natura fiscale, sono recenti e sufficientemente ponderati.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tricesimo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.080,00	0,00	7.038,00	7.038,00
				7.038,00 €	7.038,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

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: **€. 7.038,00**

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: **€. 1.759,50**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 78,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno residenziale a TARCENTO Via della Stazione, della superficie commerciale di **2.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di due terreni contigui formanti un unico lotto ubicati al limite Ovest del Comune di Tarcento, lungo via della Stazione. Sulla particella 1034 insiste una cabina elettrica di presumibile proprietà di Enel S.p.A., probabilmente dismessa, non censita.

Identificazione catastale:

- foglio **25** particella **1031** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/1a, superficie 874, reddito agrario 3,61 €, reddito dominicale 6,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 1034, n° 878, n° 200, n° 201, n° 191 e n° 1062; particelle del foglio 25 delle mappe del C.T. di Tarcento, salvo se altre.

- foglio **25** particella **1034** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato/1a, superficie 1276, reddito agrario 5,60 €, reddito dominicale 9,56 € *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via della Stazione e con gli immobili distinti con le particelle n° 859, n° 851, n° 878, n° 1031, n° 1062 e n° 1023; particelle del foglio 25 delle mappe del C.T. di Tarcento, salvo se altre.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.433,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.800,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

Al momento del sopralluogo i terreni in questione risultavano liberi, non occupati.

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:

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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 giudiziale, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 631 di repertorio, iscritta il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16164/1949, *** DATO OSCURATO***

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca colpisce i beni oggetto del presente lotto, altri beni oggetto della presente procedura ed altri non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, a favore di *** DATO OSCURATO***

erivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura.

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:	

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di



abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;

- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;

- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;

- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

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

- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

Catastalmente, giusto frazionamento catastale ai terreni del 09/02/2015 pratica n. UD0029547, le particelle nn. 192 e 193 venivano frazionate, originando fra altre, le particelle n. 1031 (ex 192) di are 08.74 e n. 1034 (ex 193) di are 12.76.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/10/1985), con atto stipulato il 04/10/1985 a firma di Notaio Luigi Nicola Pensato ai nn. 50642/4983 di repertorio, trascritto il 05/10/1985 a Udine ai nn. 19523/15682. Costituzione di usufrutto a titolo oneroso per la durata di anni 15 (quindici). Immobili in oggetto: Catasto Terreni del Comune di Tarcento foglio 25 particelle n° 192 di are 15.30 e n° 193 di are 20.80.

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1989), con atto stipulato il 18/04/1989 a firma di Notaio Bruno Panella ai nn. 14865/5554 di repertorio, trascritto il 19/04/1989 a Udine ai nn. 8765/6689. Acquisto nuda proprietà. Immobili in oggetto: Catasto Terreni del Comune di Tarcento foglio 25 particelle n° 192 di are 15.30 e n° 193 di are 20.80.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**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 TARENTO VIA DELLA STAZIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TARENTO Via della Stazione, della superficie commerciale di **2.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***

Trattasi di due terreni contigui formanti un unico lotto ubicati al limite Ovest del Comune di Tarcento, lungo via della Stazione. Sulla particella 1034 insiste una cabina elettrica di presumibile proprietà di Enel S.p.A., probabilmente dismessa, non censita.

Identificazione catastale:

- foglio **25** particella **1031** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/1a, superficie 874, reddito agrario 3,61 €, reddito dominicale 6,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 1034, n° 878, n° 200, n° 201, n° 191 e n° 1062; particelle del foglio 25 delle mappe del C.T. di Tarcento, salvo se altre.

- foglio **25** particella **1034** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato/1a, superficie 1276, reddito agrario 5,60 €, reddito dominicale 9,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via della Stazione e con gli immobili distinti con le particelle n° 859, n° 851, n° 878, n° 1031, n° 1062 e n° 1023; particelle del



foglio 25 delle mappe del C.T. di Tarcento, salvo se altre.



Vista da via della Stazione



Vista da via della Stazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare del Comune di Tarcento con indicata l'ubicazione dei terreni pignorati



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Tarcento con indicati i terreni pignorati

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 130 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 14 km (casello Udine Nord)
ferrovia distante 11 km (stazione di Gemona del Friuli)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreni in questione presenta forma pressoché regolare con giacitura sostanzialmente pianeggiante, discreta esposizione ed ubicazione. Il soprassuolo è costituito da formazioni arboree di recente colonizzazione con la presenza di specie tipiche termofile del luogo tra le quali frassini, robinie, carpino bianco e pioppo.





Vista dalla collinetta retrostante



Vista viabilità secondaria di accesso

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	1.653,00	x	100 %	=	1.653,00
terreno non edificabile	497,00	x	100 %	=	497,00
Totale:	2.150,00				2.150,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 25

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:**Porzione edificabile**

Superficie edificabile = 1.653,00 mq

Indice di edificabilità = 1,00 mc/mq

Superficie lora di potenzialità urbanistica (Slp) = $1.653,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mc/mq} / 2,80 \text{ ml} = 590,00 \text{ mq}$

Incremento Slp 10% per solai, balconi, terrazze ecc. = $590,00 \times 1,10 = 649,00 \text{ mq}$

Ricavo lordo = 649,00 mq x 1.000,00 €/mq = 649.000,00 €

Valore area = 649.000,00 x 9% = 58.410,00 €

Attualizzazione = 58.410,00 x 1,06 alla -3 = 49.042,20

Porzione non edificabile

497,00 mq x 2,80 €/mq = 1.391,60 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

50.433,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 50.433,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 50.433,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo*



ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento” (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 10/01/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Verranno adottati due metodi diversi, uno per la porzione edificabile dei terreni di cui trattasi, l'altro per la porzione non edificabile.

Il metodo di stima che verrà adottato per la valutazione della porzione edificabile è quello del "Valore di Trasformazione", che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards c.v.i. cap. 4 p. 2.19) si definisce come "criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione". Considerato che il valore di trasformazione rappresenta il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato, questo metodo risulta quindi particolarmente adatto alle stime di aree edificabili o sedimi in demolizione. Il valore dell'area edificabile è uguale alla differenza del più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione, e i costi necessari per trasformarlo. Come elementi di calcolo vengono assunti i valori determinati dall'Agenzia Entrate e pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Ai fini analitici verranno considerati i dati del 2° semestre 2024. L'incidenza del valore del terreno sul valore dell'edificio verrà considerata pari al 9% secondo quanto riportato dal Consulente Immobiliare edito da Il Sole 24 Ore. La durata della trasformazione edilizia si ritiene sia di 3 anni in base al tipo di costruzione, ivi compresi i tempi di acquisizione, pianificazione, progettazione e realizzazione. Per tener conto dei rischi di mercato, di mutamento di indirizzo urbanistico e dell'aumento del costo dei materiali edili. Ai fini dell'attualizzazione del valore e per tener conto dei rischi di mercato, di mutamento di indirizzo urbanistico e dell'aumento del costo dei



materiali si assume il tasso del 6 %.

Il metodo di stima che verrà adottato per la valutazione della porzione non edificabile è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). Non è stato possibile reperire il prezzo di vendita relativo a beni simili a quello oggetto di stima così come non vi sono attualmente sul mercato delle proposte immobiliari.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni:

- V.A.M., valori agricoli medi, così come stabiliti ogni anno entro il 31 gennaio dalle Commissioni Provinciali Espropri (si tratta di valori che fanno riferimento a terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente e sono espressi in euro per ettaro di superficie; nati essenzialmente per fini espropriativi, sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale, ma rimangono comunque dati di riferimento soprattutto laddove non esistono parametri per la determinazione del valore venale dei terreni, o per la verifica della congruità dei valori dichiarati a fini fiscali);

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette non hanno fornito elementi utili alla valutazione. I valori tabellati, ancorché riferiti ad uno specifico adempimento di natura fiscale, sono recenti e sufficientemente ponderati.

Conclusione

Per la valutazione della porzione non edificabile che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tarcento, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.150,00	0,00	50.433,80	50.433,80
				50.433,80 €	50.433,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

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: €. 50.433,80

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: €. 12.608,45

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 25,35

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno agricolo a MAGNANO IN RIVIERA, della superficie commerciale di **10,530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di tre terreni contigui formanti un unico lotto ubicati al limite Sud-Ovest del Comune di Magnano in Riviera, a poca distanza dalla Strada Statale n° 13, interclusi e raggiungibili per mezzo di viabilità interpoderale.

Identificazione catastale:

- foglio **3** particella **386** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato/1a, superficie 1490, reddito agrario 6,16 €, reddito dominicale 10,39 €, intestato a*** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 387, n° 824 e n° 823; particelle del foglio 3 delle mappe del C.T. di Magnano in Riviera, salvo se altre.

- foglio **3** particella **387** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato/1a, superficie 7190, reddito agrario 29,71 €, reddito dominicale 50,13 €, intestato a*** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 904, n° 343, n° 346, n° 347, n° 1021, n° 824, n° 386, n° 823 e n° 388; particelle del foglio 3 delle mappe del C.T. di Magnano in Riviera, salvo se altre.

- foglio **3** particella **388** (catasto terreni), qualita/classe Prato/1a, superficie 1850, reddito agrario 5,73 €, reddito dominicale 11,47 €, intestato a*** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 904 e n° 387, con canale e con gli immobili distinti con le particelle n° 391, n° 1610 e n° 1608; particelle del foglio 3 delle mappe del C.T. di Magnano in Riviera, salvo se altre.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **10.530,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.801,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.000,00
Data di conclusione della relazione: 08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

Al momento del sopralluogo i terreni in questione risultavano liberi, non occupati.

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:

Abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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 giudiziale, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 631 di repertorio, iscritta il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16164/1949, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca colpisce i beni oggetto del presente lotto, altri beni oggetto della presente procedura ed altri non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, a favore *** DATO OSCURATO***



*** DATO OSCURATO*** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura.

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:	

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;



- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;

- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;

- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;

- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

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

- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/1990), con atto stipulato il 02/03/1990 a firma di Notaio Bruno Panella ai nn. 18952/6768 di repertorio, trascritto il 05/03/1990 a Udine ai nn. 4358/3223

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1999), con atto stipulato il 30/03/1999 a firma di Notaio Roberto Riccioni ai nn. 70686/8733 di repertorio, trascritto il 02/04/1999 a Udine ai nn. 8314/6038



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**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 MAGNANO IN RIVIERA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MAGNANO IN RIVIERA, della superficie commerciale di **10.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO***)

Trattasi di tre terreni contigui formanti un unico lotto ubicati al limite Sud-Ovest del Comune di Magnano in Riviera, a poca distanza dalla Strada Statale n° 13, interclusi e raggiungibili per mezzo di viabilità interpoderale.

Identificazione catastale:

- foglio **3** particella **386** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato/1a, superficie 1490, reddito agrario 6,16 €, reddito dominicale 10,39 €, intestato €*** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 387, n° 824 e n° 823; particelle del foglio 3 delle mappe del C.T. di magnano in Riviera, salvo se altre.

- foglio **3** particella **387** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato/1a, superficie 7190, reddito agrario 29,71 €, reddito dominicale 50,13 €, intestato €*** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 904, n° 343, n° 346, n° 347, n° 1021, n° 824, n° 386, n° 823 e n° 388; particelle del foglio 3



delle mappe del C.T. di Magnano in Riviera, salvo se altre.

- foglio **3** particella **388** (catasto terreni), qualita/classe Prato/1a, superficie 1850, reddito agrario 5,73 €, reddito dominicale 11,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle n° 904 e n° 387, con canale e con gli immobili distinti con le particele n° 391, n° 1610 e n° 1608; particelle del foglio 3 delle mappe del C.T. di Magnano in Riviera, salvo se altre.



Vista della viabilità di accesso dalla Strada Statale



Vista dei terreni dalla viabilità di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale.



Vista satellitare del Comune di Magnano in Riviera con indicata l'ubicazione dei terreni pignorati



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Magnano in Riviera con indicati i terreni pignorati

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 62 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 132 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 11 km (casello Gemona-Osoppo)
ferrovia distante 9 km (stazione di Gemona del Friuli)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreni in questione presenta forma irregolare con giacitura sostanzialmente pianeggiante, discreta esposizione ed ubicazione penalizzante data l'accessibilità. Terreno di impasto medio per sedimentazioni moreniche. Il soprassuolo è costituito da formazioni arboree di recente colonizzazione con la presenza di specie tipiche termofile del luogo tra le quali frassini, robinie, carpino bianco e pioppo.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli	10.530,00	x	100 %	=	10.530,00
Totale:	10.530,00				10.530,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

p.lle 386 e 387 = 8.680,00 mq x 2,80 €/mq = 24.304,00 €

p.lla 388 = 1.850,00 mq x 1,35 = 2.497,50 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 26.801,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.801,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.801,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).



Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 10/01/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). Non è stato possibile reperire il prezzo di vendita relativo a beni simili a quello oggetto di stima così come non vi sono attualmente sul mercato delle proposte immobiliari.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni:

- V.A.M., valori agricoli medi, così come stabiliti ogni anno entro il 31 gennaio dalle Commissioni Provinciali Espropri (si tratta di valori che fanno riferimento a terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente e sono espressi in euro per ettaro di superficie; nati essenzialmente per fini espropriativi, sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale, ma rimangono comunque dati di riferimento soprattutto laddove non esistono parametri per la determinazione del valore venale dei terreni, o per la verifica della congruità dei valori dichiarati a fini fiscali);

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette non hanno fornito elementi utili alla valutazione. I valori tabellati, ancorché riferiti ad uno specifico adempimento di natura fiscale, sono recenti e



sufficientemente ponderati.

Conclusioni

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Magnano in Riviera, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.530,00	0,00	26.801,50	26.801,50
				26.801,50 €	26.801,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

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:

€. 26.801,50

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:

€. 6.700,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 101,13

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

€. 20.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

complesso immobiliare ad uso artigianale a POZZUOLO DEL FRIULI Via Luigi Petri 15, della superficie commerciale di **2.341,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)

Trattasi di un vecchio complesso immobiliare a destinazione industriale composto da diversi corpi di fabbrica, ubicato in Comune di Pozzuolo del Friuli, ai margini Ovest del capoluogo, lungo via Luigi Petri al civico n° 15.

L'area occupata dal complesso immobiliare ha destinazione industriale – artigianale, nel mentre le aree limitrofe sono sostanzialmente di tipo residenziale; si è quindi in presenza di una realtà avulsa dal contesto generale dal punto di vista urbanistico.

In particolare il complesso è composto da: un corpo di fabbrica ad uso uffici, una serie di tettoie accostate per un lato al corpo uffici, due capannoni accostati tra di loro, una tettoia ubicata tra i capannoni ed i ruderi di altro manufatto parzialmente demolito, una cabina di trasformazione elettrica dismessa, un manufatto ad un piano un tempo utilizzato quale spogliatoio, docce e mensa a servizio del manufatto demolito (a suo tempo destinato a reparto lavorazione alluminio), l'area scoperta di pertinenza.

L'ingresso al complesso avviene direttamente dalla viabilità pubblica e l'intero lotto è sostanzialmente delimitato da recinzioni di diversa natura (sul retro parte della recinzione in paletti e rete risulta precaria), laddove gli edifici non sono edificati a confine.

Tutti i fabbricati si presentano in scarse condizioni di manutenzione, in alcuni casi ai limiti della fatiscenza; l'area esterna è totalmente incolta ed incurata (soprattutto la parte retrostante), sulla quale sono ammassati in maniera caotica materiali e cose di varia natura, non facilmente identificabili e classificabili. Anche all'interno dei manufatti sono presenti attrezzature, merci, rifiuti in maniera totalmente disordinata.

Si precisa infine che attualmente i servizi igienici scaricano in pozzi perdenti all'interno della proprietà in quanto all'epoca della loro realizzazione non esisteva in zona fognatura comunale/pubblica, infrastruttura che nel frattempo – da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale – è stata realizzata e quindi la situazione andrà regolarizzata, con costi a carico della proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio **27** particella **78** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.338,24 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Petri, piano: T, intestato a (***) DATO OSCURATO(***)

derivante da variazione per

ampliamento del 13/09/1991, n° 8622/1991 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Luigi Petri e con gli immobili distinti con le particelle n° 465, n° 83, n° 621, n° 622, n° 691, n° 716, n° 693, n° 57, n° 47, n° 40, n° 39 e n° 244; particelle del foglio 27 delle mappe del C.T. di Pozzuolo del Friuli, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 27 Particella 78 - Ente Urbano di Are 73.80

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.341,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.872,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.400,00
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

Per l'accesso al complesso immobiliare ci si è rivolti al sig. *** DATO OSCURATO***, titolare de *** DATO OSCURATO***
", che occupa, senza titolo, parte dei manufatti, segnatamente il corpo uffici, i capannoni, parte delle tettoie, la tettoia tra i capannoni (immobili che deteneva sulla base di un contratto di "Rent to Buy", come specificato al capitolo 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI).

Lo stesso *** DATO O durante il sopralluogo riferiva che la porzione di tettoia che è stata chiusa è occupata dalla ditta " *** DATO OSCURATO*** " la quale ha successivamente fatto pervenire allo scrivente ed al custode un contratto di locazione ad uso commerciale **non registrato**, che presenta le seguenti caratteristiche: contratto stipulato il 08/05/2023, con scadenza al 30/04/2029; contratto NON registrato, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato € 3.600,00 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). Il contratto è stato sottoscritto, in qualità di locatore, da *** DATO OSCURATO*** nella sua qualità di legale rappresentante de *** DATO OSCURATO***. *Congruità canone*: il canone di locazione **NON** è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato. Contratto allegato.

Sempre dietro informazioni assunte dal *** DATO O, una porzione delle tettoie, sarebbe occupata da un non meglio precisato termoidraulico, senza titolo.

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:

Abitazione.



Non risulta costituito diritto di abitazione sull'unità immobiliare in esecuzione.

Fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima.

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:*

Atto tra vivi, stipulata il 13/01/2022 a firma di Notaio Filippo Chiovari ai nn. 20850/11538 di repertorio, trascritta il 07/02/2022 a Udine ai nn. 2899/2227, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***

derivante da cessione del

godimento in funzione di successiva alienazione.

Non risulta formalizzata l'alienazione dell'immobile, nè la risoluzione del contratto con annotamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 ultimo comma del cod. civ.. Si segnala inoltre la nullità dell'atto in assenza dei requisiti di conformità catastale (la planimetria catastale allegata al contratto - e dichiarata conforme - non rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile). Si allega copia dell'atto.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 631 di repertorio, iscritta il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16164/1949, a *** DATO OSCURATO***

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca colpisce il bene oggetto del presente lotto, altri beni oggetto della presente procedura ed altri non oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 04/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 4315 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Udine ai nn. 3207/2471, *** DATO OSCURATO***

, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce tutti i beni della presente procedura.

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:

Non si è in presenza di condominio

Informazioni di carattere generale per l'acquirente

Si precisa che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- tutte le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;
- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia, non sono oggetto della presente valutazione;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto la loro funzione ha come unico scopo quello di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario, il quale è tenuto a verificare gli importi stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva, casse di previdenza ecc.;
- tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e



fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'esperto stimatore non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto medesimo entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;

- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", l'esperto stimatore non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;

- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

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

- si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

- la situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Immobiliare M.S. S.r.l. con sede in Udine, codice fiscale 00546330309 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2002), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio Roberto Riccioni ai nn. 87276/11652 di repertorio, trascritto il 03/07/2002 a Udine ai nn. 19691/14451

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato l'attestazione di commerciabilità rilasciata dal Responsabile di P.O. dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e delle Attività Produttive del Comune di Pozzuolo del Friuli in data 05/02/2025, n° 1604 Prot. e successiva rettifica del 19/03/2025.

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si fa presente che nulla in proposito è stato possibile reperire all'interno delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Pozzuolo del Friuli. Pertanto se all'esito di ulteriori verifiche non emergesse l'esistenza di uno o più progetti strutturali e relativi certificati di collaudo statico, sarà necessario procedere in sanatoria, laddove non sia possibile avvalersi della disposizione prevista dall'art. 77, L.r. 24/2024 (asseverazione statica).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Autorizzazione edilizia N. **49/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso industriale, rilasciata il 17/08/1951 con il n. 2913 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **31/67**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di costruzione muro di cinta, sistemazione interna con pareti negli uffici capannone esistente, costruzione tettoia aperta di collegamento tra uffici e officina, rilasciata il 31/03/1967 con il n. 1454 di protocollo

Licenza edilizia N. **61/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ricostruzione capannone in sostituzione manufatti a demolire ed ampliamento capannone ad uso magazzino - deposito prodotti lavorati, rilasciata il 27/05/1970 con il n. 1527/2680 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **56/91**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di sostituzione degli impianti elettrici e di riscaldamento degli edifici ad uso produzione e coibentazione coperture, presentata il 30/05/1991 con il n. 5997 di protocollo, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 5997 di protocollo.

Pratica Edilizia n° 91/062/A

Denuncia di inizio attività (art. 80, L.r. 52/1991) N. **173/02**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione straordinaria di due corpi di fabbrica, sostituzione copertura, ricavo deposito attrezzi, realizzazione servizio igienico, adeguamento impianto elettrico, presentata il 04/11/2002 con il n. 17864 di protocollo

Concessione edilizia N. **15/04**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di ristrutturazione capannone esistente mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 11/02/2004 con il n. 2466 di protocollo, rilasciata il 27/04/2004 con il n. 15/04 di protocollo. Decaduta per mancato inizio dei lavori

Concessione edilizia N. **43/05**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di ristrutturazione capannone esistente mediante demolizione e ricostruzione, presentata il 13/09/2005 con il n. 14918 di protocollo, rilasciata il 13/10/2005 con il n. 43/05 di protocollo. Decaduta per mancato inizio dei lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea D3* (Industriale artigianale localizzato all'interno dell'edificato). Norme tecniche di attuazione ed indici: Rif. art. 15.7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata, Urbanistica ed Attività Produttive del Comune di Pozzuolo del Friuli in data 17/12/2024, n° 2031287 Seriale Certificato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sopralluogo non si sono verificate particolari difformità rispetto ai progetti approvati, le principali sono le seguenti:

- costruzione di un servizio igienico sanitario e di un box ad uso ufficio all'interno del capannone prefabbricato;



- modifiche dimensionali della sagoma dei manufatti che dovrebbero rientrare nelle tolleranze;
- ovviamente la non presenza di un manufatto parzialmente demolito, demolizione avvenuta senza la presentazione di necessaria comunicazione.

Vanno peraltro segnalate alcune problematiche relative ad incongruenze rilevate nelle varie pratiche edilizie.

Corpo uffici:

- la costruzione originaria del corpo uffici è avvenuta sulla base di un elaborato grafico non quotato;
- lo stesso è stato poi interessato da degli interventi di sistemazione interna, sempre sulla base di grafico non quotato;
- ritroviamo poi il corpo uffici nella pratica edilizia del 1991 relativa ad interventi minori, rappresentato con una consistenza differente – e pari a quella riscontrata in sopralluogo – rispetto a quanto legittimato in precedenza, in questo caso sulla base di grafico quotato.

Tettoie:

- la costruzione originaria delle tettoie è avvenuta in ossequio al nulla osta del 1967 e sulla base di un elaborato grafico non quotato;
- si ritrovano poi rappresentate schematicamente nell'elaborato grafico della licenza edilizia del 1970, con una consistenza differente e maggiore rispetto alla precedente, senza che sia intervenuto un atto abilitativo;
- ricompaiono poi negli elaborati grafici della DIA del 2002, rappresentati e quotati adeguatamente e nella maniera riscontrata in sopralluogo.

In buona sostanza ci si trova di fronte a degli interventi non legittimati ancorché rappresentati graficamente in pratiche edilizie, e titoli abilitativi, successivi alla loro realizzazione.

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: stante la particolare natura delle difformità, in particolare di interventi non legittimati ancorché rappresentati graficamente in titoli abilitativi successivi alla loro realizzazione, considerato anche il fatto che non vi sono a disposizione atti relativi alla parte strutturale, verrà applicata in via prudenziale una percentuale di deprezzamento del valore di stima, a copertura anche dei costi relativi a quelle difformità sicuramente accertate e in precedenza descritte.

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

Costi di regolarizzazione:

- vedi deprezzamento forfettario



Servizio igienico all'interno del capannone



Box ufficio all'interno del capannone

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la mappa catastale non è aggiornata a seguito della

demolizione di un manufatto e dell'appendice del capannone prefabbricato; la planimetria catastale agli atti rappresenta unicamente il corpo uffici e non gli altri corpi di fabbrica/manufatti. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per la regolarizzazione catastale si dovrà in primis presentare un tipo mappale con procedura Pregeo al fine di aggiornare la mappa catastale e conseguentemente presentare una dichiarazione di variazione catastale Doc.Fa. al fine di censire i manufatti mancanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €4.000,00
- diritti catastali: €128,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui sono dotate le unità immobiliari oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIA LUIGI PETRI 15

COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

complesso immobiliare ad uso artigianale a POZZUOLO DEL FRIULI Via Luigi Petri 15, della superficie commerciale di **2.341,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***

Trattasi di un vecchio complesso immobiliare a destinazione industriale composto da diversi corpi di fabbrica, ubicato in Comune di Pozzuolo del Friuli, ai margini Ovest del capoluogo, lungo via Luigi Petri al civico n° 15.

L'area occupata dal complesso immobiliare ha destinazione industriale – artigianale, nel mentre le aree limitrofe sono sostanzialmente di tipo residenziale; si è quindi in presenza di una realtà avulsa dal contesto generale dal punto di vista urbanistico.

In particolare il complesso è composto da: un corpo di fabbrica ad uso uffici, una serie di tettoie accostate per un lato al corpo uffici, due capannoni accostati tra di loro, una tettoia ubicata tra i capannoni ed i ruderi di altro manufatto parzialmente demolito, una cabina di trasformazione elettrica



dismissa, un manufatto ad un piano un tempo utilizzato quale spogliatoio, docce e mensa a servizio del manufatto demolito (a suo tempo destinato a reparto lavorazione alluminio), l'area scoperta di pertinenza.

L'ingresso al complesso avviene direttamente dalla viabilità pubblica e l'intero lotto è sostanzialmente delimitato da recinzioni di diversa natura (sul retro parte della recinzione in paletti e rete risulta precaria), laddove gli edifici non sono edificati a confine.

Tutti i fabbricati si presentano in scarse condizioni di manutenzione, in alcuni casi ai limiti della fatiscenza; l'area esterna è totalmente incolta ed incurata (soprattutto la parte retrostante), sulla quale sono ammassati in maniera caotica materiali e cose di varia natura, non facilmente identificabili e classificabili. Anche all'interno dei manufatti sono presenti attrezzature, merci, rifiuti in maniera totalmente disordinata.

Si precisa infine che attualmente i servizi igienici scaricano in pozzi perdenti all'interno della proprietà in quanto all'epoca della loro realizzazione non esisteva in zona fognatura comunale/pubblica, infrastruttura che nel frattempo – da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale – è stata realizzata e quindi la situazione andrà regolarizzata, con costi a carico della proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio **27** particella **78** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.338,24 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Petri, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

derivante da variazione per

ampliamento del 13/09/1991, n° 8622/1991 Pratica

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Luigi Petri e con gli immobili distinti con le particelle n° 465, n° 83, n° 621, n° 622, n° 691, n° 716, n° 693, n° 57, n° 47, n° 40, n° 39 e n° 244; particelle del foglio 27 delle mappe del C.T. di Pozzuolo del Friuli, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 27 Particella 78 - Ente Urbano di Are 73.80



Vista da Via Luigi Petri



Dettaglio ingresso



*Vista da Via Luigi Petri**Dettaglio corpo uffici**Vista fronte capannoni e tettoia**Vista capannone in muratura*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Vista satellitare del Comune di Pozzuolo del Friuli con indicata l'ubicazione degli immobili pignorati**Vista satellitare di dettaglio del Comune di Pozzuolo del Friuli con indicati gli immobili pignorati*



Suddivisione manufatti per tipologia

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km (Trieste Airport)
 aeroporto distante 100 km (Marco Polo - Venezia)
 autostrada distante 4 km (casello Udine Sud)
 ferrovia distante 10 km (stazione di Udine)
 porto distante 75 (porto di Trieste)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo uffici

Il corpo uffici è un edificio a pianta rettangolare, con una piccola appendice lungo il lato Est, che si sviluppa in verticale su di un piano con tetto a due falde. Il manufatto risulta edificato nei primi anni cinquanta del secolo scorso per essere stato oggetto di alcuni interventi di sistemazione interna e costruzione del servizio igienico una quindicina d'anni dopo.

Le sue strutture portanti verticali sono in muratura, il tetto è costituito da capriate ed orditura in ferro; il manto di copertura è in pannelli tipo "monopanel" coibentati autoportanti. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, in condizioni di rilevante degrado; lungo i lati Est e Sud è presente una pensilina pericolante e non autorizzata.

Internamente l'edificio si presenta ripartito in tre parti; in quella centrale è stato ricavato un ulteriore vano; il servizio igienico è ospitato nell'appendice Est. I pavimenti sono in: prefinito nel vano ufficio che si trova immediatamente all'ingresso, quadrotti di linoleum nel vano centrale, battuto di cemento nell'ultimo vano; il servizio igienico ha il pavimento, così come il rivestimento delle pareti, in piastrelle di ceramica ed è dotato di due lavabi ed un vaso a sedere, che scaricano in un pozzo perdente in corrispondenza dell'area esterna di pertinenza. Serramenti esterni parte in ferro con vetri piombati e parte in alluminio; porte interne in legno del tipo tamburato. L'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte a vista, tensione a 220 V, frutti e placche marca di tipo standard, condizioni sufficienti; conformità da verificare. Il riscaldamento avviene nel locale uffici per mezzo di stufa a legna, conformità da verificare (sono presenti anche dei radiatori a gas non funzionanti). L'impianto idrico è sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.

Tettoie

Trattasi di una serie di tettoie edificate lungo il lato Est del lotto e con un lato in aderenza con il corpo uffici, a pianta rettangolare con dimensione di circa 7,5x60 ml., sono suddivise in quattro campate.

La loro edificazione originaria risale alla fine degli anni sessanta del secolo scorso; nel duemiladue una delle campate è stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria che ha comportato

anche la sua chiusura.

Le strutture portanti verticali sono in muratura per quanto riguarda il lato adiacente al confine della proprietà ed in pilastri di ferro per la parte rimanente; in muratura sono pure le partizioni tra le varie campate. La struttura di copertura è in ferro.

La campata oggetto di lavori negli anni duemila è stata chiusa nella sua parte anteriore con un tamponamento in pannelli tipo "monopanel" ed all'interno sono stati ricavati due vani con destinazione ripostiglio e deposito attrezzi; nel vano deposito attrezzi è stato inoltre ricavato un ulteriore piccolo vano destinato a servizio igienico dotato di lavabo, vaso a sedere che scaricano in un pozzo perdente in corrispondenza dell'area esterna di pertinenza, è presente pure un bollitore elettrico per la produzione di ACS. I pavimenti dei locali principali sono in cemento battuto mentre quello del servizio igienico è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle sue pareti. I serramenti esterni sono in metallo, le porte interne in legno di tipo tamburato. E' presente un modesto impianto elettrico; conformità da verificare. Il manto di copertura è in pannelli tipo "monopanel" coibentati autoportanti.

Il manto di copertura della campata adiacente il corpo uffici è della stessa natura di quello della campata chiusa, mentre quello delle restanti campate è in vecchia lamiera ondulata (forata in più punti a seguito della grandinata che ha colpito il Friuli centrale nel 2023).

Capannoni

Trattasi di due capannoni accostati, edificati in tempi diversi. Entrambi hanno pianta rettangolare ma differiscono per le loro caratteristiche costruttive.

Il capannone edificato per primo (del quale peraltro risulta impossibile risalire alla sua costruzione originaria, non essendo stati rinvenuti titoli abilitativi al riguardo) è costituito da struttura portante di tipo misto (mattoni pieni e c.a.), mentre la struttura di copertura è in legno costituita da una serie di pregevoli capriate, trave di colmo e puntoni. La copertura è a tre falde.

Il secondo capannone (ricostruito ed ampliato negli anni settanta del secolo scorso) è invece del tipo prefabbricato in cemento precompresso con copertura a volta sempre in c.a. con tirantature in ferro.

Il pavimento di entrambi i manufatti è in cemento battuto. Il manto di copertura, sempre per entrambi i capannoni, è in lamiera: quello del tetto a falde è costituito da pannelli autoportanti mentre quello del tetto a volta da semplice lastra sovrapposta alla volta medesima.

All'interno del capannone prefabbricato è presente un piccolo manufatto, non legittimato, che contiene al suo interno un servizio igienico dotato di lavabo e vaso a sedere; è presente pure un bollitore elettrico per la produzione di ACS. Si rileva inoltre, sempre all'interno del medesimo prefabbricato, un box adibito ad ufficio in struttura di alluminio e tamponature vetrate e in pannelli metallici.

I serramenti esterni sono in ferro di cui alcuni con vetrate e altri con pannelli in policarbonato alveolare.

Agli inizi degli anni novanta del secolo scorso i due fabbricati sono stati oggetto dell'intervento di sostituzione dell'impianto elettrico e di riscaldamento, e di sostituzione delle coperture (anche quella del corpo uffici). L'impianto di riscaldamento viene dichiarato non funzionante; l'impianto elettrico, con corrente trifase, non è dotato di conformità.

Cabina di trasformazione

Trattasi di un manufatto in muratura a pianta rettangolare ubicato sul retro del capannone in muratura e legno, accessibile dall'esterno. Al suo interno sono presenti delle apparecchiature elettriche dismesse e non funzionanti, oltre ai contatori dell'energia elettrica riferiti ai fabbricati serviti.

Tettoia tra i capannoni



Trattasi di una tettoia metallica con struttura indipendente ubicata tra il capannone prefabbricato ed i ruderi del corpo di fabbrica parzialmente demolito con manto parte in lamiera e parte in materiale plastico semitrasparente. Il manto di copertura è stato danneggiato dagli eventi meteorici calamitosi del 2023 ed in alcune parti è assente ed in altre pericolante.

Ruderi di manufatto

Trattasi dei ruderi di un corpo di fabbrica un tempo utilizzato per la lavorazione dell'alluminio e demolito, stante le informazioni assunte in sede di sopralluogo, nel recente passato, ma in maniera incompleta, rendendo il contesto pericoloso, in particolare con riferimento alla proprietà confinante.

Spogliatoio – docce – mensa

Trattasi di un manufatto in muratura a pianta irregolare che si sviluppa su di un unico piano con copertura piana, un tempo utilizzato a servizio del manufatto parzialmente demolito.

Esternamente è intonacato con serramenti in ferro. Internamente è intonacato e tinteggiato con pavimento in piastrelle di ceramica; è presente un modesto impianto elettrico a vista entro canalette.

Area esterna

L'area di pertinenza esterna è pavimentata in asfalto per la porzione immediatamente a ridosso dell'ingresso; altre porzioni sono ricoperte da ghiaio e da prato, ovvero da arbusti infestanti. Al limite Sud delle tettoie sono installate due baracche in lamiera che andranno rimosse. Come già specificato, il contesto è in totale stato di incuria e l'area è disseminata di attrezzature, materiali e cose di varia natura, non facilmente identificabili e classificabili; si segnala inoltre la presenza di alcune autovetture e di un furgone, il tutto in stato di abbandono.

Apprezamenti di carattere generale

Come sopra precisato, quella sopra descritta è una proprietà immobiliare piuttosto vetusta ed in cattive condizioni di conservazione e manutenzione. Gli impianti tecnologici sono modesti, in parte non funzionanti e comunque privi di certificazioni. Anche dal punto di vista strutturale i beni presentano delle criticità, manifestando un alto grado di vulnerabilità sismica (si precisa che non è stato possibile reperire alcun tipo di certificazione al riguardo). Necessari in primo luogo degli interventi di messa in sicurezza delle parti pericolanti, oltre ad una pulizia generale del contesto e rimozione di buona parte degli oggetti presenti.



Dettaglio ufficio



Dettaglio vano corpo uffici



Dettaglio magazzino tra le tettoie



Dettaglio capannone in muratura e legno



Dettaglio capannone prefabbricato



Dettaglio manufatto parzialmente demolito



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo uffici	316,00	x	100 %	=	316,00
Tettoia vicino corpo uffici	64,00	x	100 %	=	64,00
Magazzino (ex tettoia)	207,00	x	100 %	=	207,00
Altre tettoie	172,00	x	100 %	=	172,00
Capannone	502,00	x	100 %	=	502,00
Capannone	650,00	x	100 %	=	650,00



Cabina elettrica	23,00	x	100 %	=	23,00
Tettoia tra i capannoni	286,00	x	100 %	=	286,00
Spogliatoi/mensa	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	2.341,00				2.341,00



Estratto dalla mappa catastale - foglio 27



Planimetria catastale - foglio 27 particella 78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/01/2022

Fonte di informazione: contratto di "Rent to Buy" a firma Notaio Filippo Chiovari di data 13/01/2022, n° 20850 Rep., trascritto a Udine il 07/02/2022 ai nn° 2899/2227

Descrizione: trattasi del complesso immobiliare oggetto del presente lotto

Indirizzo: Via Luigi Petri n° 15, Pozzuolo del Friuli.

Superfici principali e secondarie: 2341

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 102,52 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 240.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 240.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, 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"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma."*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore



complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Criteri generali di stima

In data 10/01/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Considerato che il complesso oggetto di valutazione è stato oggetto di trasferimento nel recente passato e non essendo nel frattempo modificate le sue condizioni, si ritiene opportuno utilizzare il metodo estimativo sintetico – comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pozzuolo del Friuli, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	complesso immobiliare ad uso artigianale	2.341,00	0,00	240.000,00	120.000,00
				240.000,00 €	120.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------



Deprezzamento per eventuali oneri di regolarizzazione delle difficoltà edilizio - urbanistiche	-15%	-18.000,00
		18.000,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 12.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni di cui trattasi sono stati pignorati per una quota (1/2), è quindi necessario dar di conto della loro comoda divisibilità.

A questo proposito, preliminarmente, si osserva che in linea generale per "comoda divisibilità" deve intendersi non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, **un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.**

Il concetto di comoda divisibilità è stato nel tempo chiarito con diverse sentenze (sia di diversi Tribunali, che di Corti d'Appello che della Cassazione) in maniera tale che possa intendersi come la possibilità, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante **determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento**, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che **la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero**, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso; evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da **servitù, pesi o limitazioni eccessivi.**

La determinazione di tale opportunità viene poi lasciata, nel caso di disaccordo delle parti, al prudente apprezzamento del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa.

Per quanto riguarda il caso di specie, considerata la superficie del lotto, i costi necessari e le servitù nascenti, l'unità immobiliare facente parte del presente lotto si reputa **NON** comodamente divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 12.000,00

Spese di regolarizzazione delle difficoltà (vedi cap.8):

€. 4.128,00

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

€. 73.872,00

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:

€. 18.468,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 4,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€. 55.400,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/04/2025

il tecnico incaricato
geom. Luca Nassivera

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

