



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per. ind. Gianfranco Cucchiaro

CF:CCCGFR68L19L195A

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA CASCINA, 2

telefono: 043344268

fax: 043344268

email: gianfranco@gianfrancocucchiaro.it

PEC: gianfranco.cucchiaro@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TOLMEZZO PIAZZA CENTA 10, della superficie commerciale di **223,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio locale commerciale attualmente non locato, posto al piano terra e scantinato del complesso condominiale denominato "Condominio Vidoni", ubicati in Piazza Centa al civico 10, nel centro di Tolmezzo. Il complesso condominiale comprende unità abitative e commerciali di varie metrature, in unico corpo di fabbrica, specificando che l'unità stimata è ubicata con accessi plurimi dall'esterno, il principale dall'angolo della citata Piazza Centa, mentre l'accesso alla cantina avviene sempre dall'esterno, per mezzo della "ripida" rampa di accesso posta lungo Via della Cooperativa. L'attuale composizione dell'unità immobiliare stimata era già destinata a sala intrattenimento e gioco per scommesse sportive ed in genere (mentre in origine la sua destinazione era a bar), si sviluppa principalmente al piano terra con ampio ingresso/sala accessibile dalla sua posizione d'angolo di Piazza Centa e sviluppo lungo della distribuzione dei locali lungo via della Cooperativa, ove trovano dislocazione anche un'altra ampia sala disimpegnata da ampio disimpegno, che porta anche ai servizi igienici per poi immettersi nei locali di servizio, attraverso un corridoio interno, locali formati da uno spogliatoio, un magazzino ed un'area tecnica. Gli accessori al piano seminterrato, come detto accessibili esclusivamente dall'esterno, per tramite della rampa di accesso posta lungo via della Cooperativa, portano all'ampia cantina che si sviluppa principalmente proprio in corrispondenza dell'area a negozio del piano terra. Il cantina è ubicata la caldaia che alimenta l'impianto dell'unità commerciale, comprese derivazioni e tubazioni per impianti in genere.

La suddivisione interna dei locali è razionale e conforme alla tipologia di immobile e sua epoca di costruzione, con suddivisioni specifiche dettate dagli arredi interni anche in funzione dell'ultima attività commerciale che aveva ricevuto in locazione l'immobile, comprese le migliorie apportate in relazione all'ultimo intervento edilizio del 2008 in cui sono stati rinnovati il blocco dei servizi igienici e le finiture interne, sempre in funzione dell'attività commerciale che doveva insediarsi, per cui in buono stato di conservazione e con buone finiture.

Troviamo perciò delle finiture interne che presentano pavimentazioni prevalenti in piastrelle di ceramica a quadrotti nella sala principale, per poi passare alla moquette nella seconda sala, entrambe con rivestimenti d'arredo in pannellature di legno MDF di vari colori e finiture, sempre nello stile impostato dalla società che ne deteneva la locazione. Passando ai servizi, troviamo pavimenti sempre in piastrelle a quadrotti di minor pregio rispetto alla sala principale, con rivestimenti presenti nei bagni e stessa tipologia di finitura anche per i locali di servizio del piano.

Sono presenti: un impianto di termocondizionamento e rinnovo dell'aria realizzato sempre nel 2008, compreso un intervento manutentivo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile e relativi quadretti di derivazione, entrambi con rilascio della inerente dichiarazione di conformità depositata agli atti per il rilascio della successiva agibilità emessa il 01.12.2008, per la quale si rimanda al dettaglio dell'apposito capitolo dedicato. Completa la disposizione dei locali, come anticipato, l'ampia cantina/deposito al piano seminterrato, le cui finiture sono scarse e risalenti all'epoca di realizzazione dell' stabile, ma comunque in condizione di soddisfare la funzione a cui sono destinati.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - Lotto 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di cm.240/300. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 354 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 166 mq, rendita 2.769,14 Euro, indirizzo catastale: Piazza Centa n.10 - Interno C, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di divisione del 19/12/2011 a rogito del notaio Garelli Eligio di Tolmezzo (UD) - Rep. N. 40196/11828, registrato a Tolmezzo il 21/12/2011 al n.2194 serie 1T e trascritto a Udine il 23/12/2011 al N.33967/23973

Coerenze: Il negozio al piano terra confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.642, sub.18 e 22 del mappale 354, strada comunale su tre lati, sub.20-21 e 1 del mappale 354, vuoto su cortile sub.22. La cantina al piano S1 confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: sub.14 del mappale 354, interrato su strada comunale per tre lati, sub.32-27-21-24 del mappale 354.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.140,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.000,00
Data della valutazione:	17/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 11.02.2025 in presenza dell'avv. *** DATO OSCURATO*** in qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato e con delegato del custode giudiziario.

Vista l'irreperibilità delle chiavi è stato chiesto l'intervento del fabbro da parte di Coveg IVG srl per l'accesso ai locali, con conseguente sostituzione di tutte le serrature per i vari accessi riscontrati.

Da una ricerca fatta presso l'Agenzia delle Entrate in merito a possibili locazioni in atto, è emerso un contratto di locazione risalente alla data del 09/04/2008 - numero 378 serie 3 per la durata dal 01/04/2008 al 31/03/2016, NON prorogato, per cui da considerarsi NON locato anche se all'interno è giacente l'arredo e documenti inerenti l'ultima locazione esercitata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione ipocatastale risulta invariata in relazione all' esecutato in riferimento al bene del presente Lotto 01 rispetto alla certificazione ipo-catastale allegata agli atti dell'esecuzione, eccetto

l'avvenuta accettazione di eredità per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, trascritta in data 26/09/2024 RG.23803 - RP.18530, desunta dall'aggiornamento ispettivo effettuato in data 04.02.2025 - vedasi allegato Doc.02 - del presente Lotto.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2011 a firma di a firma del Notaio Garelli Eligio di Tolmezzo ai nn. 40196/11832 di repertorio di repertorio, iscritta il 23/12/2011 a Agenzia Entrate Udine - SPI ai nn. RP.5603 - RG.33969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 455000,00.

Importo capitale: 260000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/08/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 2918 di repertorio di repertorio, trascritta il 27/08/2024 a Ag. Entrate di Udine SPI ai nn. RP.16801 - RG.21511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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: **€. 191,15**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 299,61**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.431,09**

Millesimi condominiali: **106,000/1000,000**

Ulteriori avvertenze:

Non si hanno notizie in merito a cause in corso o altre indicazioni inerenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 19/12/2011), con atto stipulato il 19/12/2011 a firma di Notaio Eligio Garelli in Tolmezzo ai nn. 40191/11828 di repertorio, registrato il 21/12/2011 a Tolmezzo ai nn. 2194 serie 1T, trascritto il 23/12/2011 a Udine ai nn. RG.33967 - RP.23973.

L'atto indicato è fornito in copia negli allegati al Doc.03 del presente Lotto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di Successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 18/12/1980 fino al 19/12/2011), trascritto il 17/12/1981 a Agenzia Entrate Udine - SPI ai nn. RG.27082 - RP.22373.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 26/09/2024 ai nn. 23803/18530

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 24/04/2006 fino al 19/12/2011), registrato il 06/09/2006 a Ufficio Registro di Tolmezzo ai nn. n°5 vol.837, trascritto il 17/10/2006 a Agenzia Entrate Udine - SPI ai nn. RG.33410 - RP.21879.

La denuncia di successione indicata è registrata a Tolmezzo al numero 5, Vol. n. 837/1 e denuncia di successione integrativa n. 310, Vol. n. 9990, con accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 29 maggio 2008 ai nn. 15182/10288, in forza di atto di compravendita per dott. Cosimo Cavallo, Notaio in San Daniele del Friuli, rep. n. 55.681 del giorno 27 maggio 2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I documenti indicati sono riportati nell'allegato Doc.05 - Lotto 01

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta **N. Nulla Osta 227** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato uso civile abitazione e locali d'affari, presentata il 17/08/1961 con il n. 6623 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 30/10/1961 con il n. 227 di protocollo, agibilità del 24/12/1963 con il n. 227 di protocollo.

Successiva variante di cui alla Licenza Edilizia n°227 - prot. 6556 del 27/06/1962

Concessione edilizia **N. CE n°12/capo 3°** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione danni conseguenti il terremoto - LR 30/77, rilasciata il 04/09/1986 con il n. 4902 pratica ed. di protocollo.

Variante n°1 alla CE 12/1986 - n°4902 pratica ed. - del 02/09/1987

Concessione edilizia **N. CE n°5045** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere riparazione fabbricato - LR 30/77, presentata il 12/02/1988, rilasciata il 08/03/1988 con il n. 5045 di protocollo, agibilità del 01/10/1989 con il n. 20238 di prot. di protocollo

DIA N. DIA D 2822, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Collocamento insegne, presentata il 24/04/2008 con il n. D 2822 di protocollo, rilasciata il 24/04/2008

DIA N. DIA D 2823 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24/04/2008 con il n. 0013183/NC di prot di protocollo, rilasciata il 24/04/2008, agibilità del 01/12/2008 con il n. AG D 2823 di protocollo.

Fine lavori prot. 0030011/NC del 08/10/2008, corredato dalle dichiarazioni di conformità degli

impianti revisionati/realizzati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Con specifico riferimento all'intervento conseguente la DIA D 2823/2008, in cui sono depositate le inerenti dichiarazioni di conformità per gli impianti indicati, conformi con riferimento all'epoca di dichiarazione.

BENI IN TOLMEZZO PIAZZA CENTA 10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TOLMEZZO PIAZZA CENTA 10, della superficie commerciale di **223,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio locale commerciale attualmente non locato, posto al piano terra e scantinato del complesso condominiale denominato "Condominio Vidoni", ubicati in Piazza Centa al civico 10, nel centro di Tolmezzo. Il complesso condominiale comprende unità abitative e commerciali di varie metrature, in unico corpo di fabbrica, specificando che l'unità stimata è ubicata con accessi plurimi dall'esterno, il principale dall'angolo della citata Piazza Centa, mentre l'accesso alla cantina avviene sempre dall'esterno, per mezzo della "ripida" rampa di accesso posta lungo Via della Cooperativa. L'attuale composizione dell'unità immobiliare stimata era già destinata a sala intrattenimento e gioco per scommesse sportive ed in genere (mentre in origine la sua destinazione era a bar), si sviluppa principalmente al piano terra con ampio ingresso/sala accessibile dalla sua posizione d'angolo di Piazza Centa e sviluppo lungo della distribuzione dei locali lungo via della

Cooperativa, ove trovano dislocazione anche un'altra ampia sala disimpegnata da ampio disimpegno, che porta anche ai servizi igienici per poi immettersi nei locali di servizio, attraverso un corridoio interno, locali formati da uno spogliatoio, un magazzino ed un'area tecnica. Gli accessori al piano seminterrato, come detto accessibili esclusivamente dall'esterno, per tramite della rampa di accesso posta lungo via della Cooperativa, portano all'ampia cantina che si sviluppa principalmente proprio in corrispondenza dell'area a negozio del piano terra. La cantina è ubicata la caldaia che alimenta l'impianto dell'unità commerciale, comprese derivazioni e tubazioni per impianti in genere.

La suddivisione interna dei locali è razionale e conforme alla tipologia di immobile e sua epoca di costruzione, con suddivisioni specifiche dettate dagli arredi interni anche in funzione dell'ultima attività commerciale che aveva ricevuto in locazione l'immobile, comprese le migliorie apportate in relazione all'ultimo intervento edilizio del 2008 in cui sono stati rinnovati il blocco dei servizi igienici e le finiture interne, sempre in funzione dell'attività commerciale che doveva insediarsi, per cui in buono stato di conservazione e con buone finiture.

Troviamo perciò delle finiture interne che presentano pavimentazioni prevalenti in piastrelle di ceramica a quadrotti nella sala principale, per poi passare alla moquette nella seconda sala, entrambe con rivestimenti d'arredo in pannellature di legno MDF di vari colori e finiture, sempre nello stile impostato dalla società che ne deteneva la locazione. Passando ai servizi, troviamo pavimenti sempre in piastrelle a quadrotti di minor pregio rispetto alla sala principale, con rivestimenti presenti nei bagni e stessa tipologia di finitura anche per i locali di servizio del piano.

Sono presenti: un impianto di termocondizionamento e rinnovo dell'aria realizzato sempre nel 2008, compreso un intervento manutentivo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia con punti luce e punti presa nei vari locali dell'immobile e relativi quadretti di derivazione, entrambi con rilascio della inerente dichiarazione di conformità depositata agli atti per il rilascio della successiva agibilità emessa il 01.12.2008, per la quale si rimanda al dettaglio dell'apposito capitolo dedicato. Completa la disposizione dei locali, come anticipato, l'ampia cantina/deposito al piano seminterrato, le cui finiture sono scarse e risalenti all'epoca di realizzazione dell' stabile, ma comunque in condizione di soddisfare la funzione a cui sono destinati.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - Lotto 01.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di cm.240/300. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 354 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 166 mq, rendita 2.769,14 Euro, indirizzo catastale: Piazza Centa n.10 - Interno C, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di divisione del 19/12/2011 a rogito del notaio Garelli Eligio di Tolmezzo (UD) - Rep. N. 40196/11828, registrato a Tolmezzo il 21/12/2011 al n.2194 serie 1T e trascritto a Udine il 23/12/2011 al N.33967/23973

Coerenze: Il negozio al piano terra confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: mapp.642, sub.18 e 22 del mappale 354, strada comunale su tre lati, sub.20-21 e 1 del mappale 354, vuoto su cortile sub.22. La cantina al piano S1 confina da nord in senso orario con i seguenti mappali: sub.14 del mappale 354, interrato su strada comunale per tre lati, sub.32-27-21-24 del mappale 354.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa - Comune di Tolmezzo - fg.61



Estratto PRGC Tolmezzo

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- cinema
- biblioteca
- farmacie
- polizia
- scuola media inferiore
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri dalla stazione autobus di Tolmezzo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile NON è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante per le porte di accesso



realizzati in alluminio

infissi esterni: fissi per le vetrine realizzati in alluminio

rivestimento esterno: realizzato in lastre di marmo. tipologia derivante dalla sua costruzione originaria

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. per la sala principale, i servizi igienici ed i locali accessori di servizio

pavimentazione interna: realizzata in moquette. per la seconda sala

portone di ingresso: ad anta realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: nessuno

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. provvisto di dichiarazione di conformità depositata con la richiesta e rilascio dell'agibilità nel 2008

al di sopra della media

condizionamento: nuovo impianto con alimentazione a elettrico con diffusori in unità interna a controsoffitto - del tipo a "cassetta" conformità: conforme. impianto con funzione di riscaldamento e raffrescamento provvisto di dichiarazione di conformità depositata con la richiesta e rilascio dell'agibilità nel 2008

al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali commerciali principali al PT	168,00	x	100 %	=	168,00
Locali accessori al PT	37,00	x	80 %	=	29,60
Locali accessori al S1	104,00	x	25 %	=	26,00
Totale:	309,00				223,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia Savoia a Tolmezzo - Annuncio 01NK

Descrizione: Negozio d'angolo composto da due ampi locali commerciali oltre al w.c. e vano anti-w.c.

Indirizzo: Piazza Centa, 10/A

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.550,46 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia Savoia a Tolmezzo - Annuncio 022H

Descrizione: NEGOZIO vetrinato composto da un unico vano di mq. 77,70 con soprastante soppalco di mq. 19,80 accessibile da scala interna

Indirizzo: Via C. Lequio, 5

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 98.000,00 pari a 715,33 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia Savoia a Tolmezzo - Annuncio 01UB

Descrizione: NEGOZIO composto da un unico ampio vano con antibagno e wc

Indirizzo: Via Carnia Libera 1944

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.298,70 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia Volumetrica srl - Via Molin Nuovo, 37 int. 35 33100 UDINE - Annuncio UD-MORTOM-01452

Descrizione: Immobile a destinazione commerciale e direzionale disposto su più livelli.

Indirizzo: Piazza XX settembre , 12

Superfici principali e secondarie: 403

Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 967,74 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - 1° semestre 2024 (14/02/2025)

Domanda: Immobili commerciali Tolmezzo - fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO - tipologia: Negozi

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it (14/02/2025)

Domanda: Immobili commerciali Tolmezzo - fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO - tipologia: Negozi

Valore minimo: 749,00

Valore massimo: 1.223,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, trattandosi di ampia unita` commerciale al piano terra, comprensiva di locali deposito e cantina al piano S1, posto in zona centrale rispetto al centro storico di Tolmezzo, con buona possibilita` di parcheggio nelle vie attigue al locale ed a poca distanza dal parcheggio antistante la stazione autobus di Tolmezzo, verificate le condizioni, la vetusta`, il confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro per tipologia, oltre alla consultazione dei borsini indicati, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra nella fascia medio/alta fra le osservazioni immobiliari, quindi con risultanze che rientrano nella forbice dei valori degli osservatori di mercato OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 223,60 x 1.150,00 = 257.140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprieta`): € 257.140,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 257.140,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima utilizzato, e` quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consistente nell'attribuzione all'unita` di misura a superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del piu` probabile valore di mercato, e` stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari regionali e Borsini on-line riferite al comune di Lignano Sabbiadoro per zone similari a quella di interesse del presente lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Tolmezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo, agenzie: Tolmezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsini immobiliari regionali, ed inoltre: Studi professionali ed agenzie della zona di Tolmezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA` AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	223,60	0,00	257.140,00	257.140,00
				257.140,00 €	257.140,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi della valutazione dell'intera quota di proprietà, decade la verifica del giudizio di comoda divisibilità della quota.

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: **€. 257.140,00**

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: **€. 64.285,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.000,00**

data 17/02/2025

il tecnico incaricato
per. ind. Gianfranco Cucchiario