



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 122/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**ing. Raniero Battista Brosolo**

CF:BR57R26Z614U

con studio in UDINE (UD) VIA CISIS 14 SC.B

telefono: 003904321740124

fax: 003904321740124

email: ranierobrosolo@gmail.com

PEC: ranierobattista.brosolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Magazzino** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **61,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il compendio immobiliare oggetto di descrizione e valutazione è costituito da un **fabbricato principale** dalla piacevole architettura di tipo tradizionale, da un ulteriore **manufatto a destinazione accessoria** (magazzino) e da un ampio scoperto comune, il tutto sito in Comune di Reana del Roiale e più precisamente nella frazione di Qualso in Via Fanzio, ovvero la strada comunale che conduce ad ovest verso l'abitato di Tricesimo.

La piccola frazione di Qualso sorge non lontana dal Fiume Torre ed evidenzia dotazioni minime per quanto attiene ai servizi ed alle attività commerciali, anche riferibili ai beni di prima necessità.

Il complesso edilizio di interesse, frutto di una serie di ampliamenti, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso, comprende tre unità immobiliari:

- un ampio locale magazzino/deposito in corpo di fabbrica indipendente (subalterno **3** - identificato e descritto al presente **punto A**);
- una unità immobiliare a destinazione residenziale (subalterno **4** - identificata e descritta al Punto **B**) sviluppata ai piani terra, primo ed interrato del fabbricato principale;
- un bar-ristorante (subalterni **5 e 7** - identificati e descritti al Punto **C**) sito al piano terra dell'edificio principale.

Come anticipato vi è anche un ampio scoperto comune ai tre subalterni (identificato al subalterno **8**) a destinazione giardino e camminamenti; in tale area si segnala l'esistenza di un manufatto in blocchi di cls e lamiera in precarie condizioni conservative per il quale era stata richiesta e rilasciata una concessione edilizia per il suo recupero ed utilizzo come deposito/tettoia (come indicata ai successivi capitoli).

Il complesso edilizio gode di due accessi carrai dalla pubblica via denominata Via Fanzio, l'uno posto all'estremità nord-est e l'altro in prossimità del fabbricato, anche l'accesso carraio avviene direttamente dalla già menzionata via pubblica.

I beni si trovano attualmente in stato di abbandono, lo scoperto ha con erba, arbusti e vegetazione spontanea che non risultano adeguatamente curati mentre gli interni evidenziano i segni del prolungato periodo di chiusura.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 275 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21/01/1997 in atti dal 21/01/1997 (n. E00056.1/1997)

Dati di superficie: Totale: 55 mq.

**B** **Abitazione in fabbricato a destinazione mista** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio

29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **128,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio sviluppato ai piani terra, primo ed interrato ed identificato al **subalterno 4** del fabbricato principale, già descritto, per quanto riguarda la localizzazione e lo stato generale di manutenzione al Punto A.

L'ingresso all'appartamento avviene da portico prospettante lo scoperto comune, dal quale ci si immette in una piccola zona disimpegnata di ingresso; si rileva che dal corridoio al piano terra si accede direttamente al subalterno 5 (bar-ristorante).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 275 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO n. 29, piano: S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. M00872.1/1999)  
Dati di superficie: Totale: 111 mq. Totale escluse aree scoperte: 111 mq.

**C** **Locale commerciale (bar-ristorante)** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **239,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare a destinazione bar-ristorante, sita al piano terra nella porzione sud del fabbricato principale e definita dai **subalterni 5 e 7**. L'accesso avviene, anche in questo caso, dallo scoperto comune dal quale ci si immette in un piccolo portico e quindi direttamente nella sala ristorante.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 275 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 125 mq, rendita 1.542,92 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO n. 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. M00872.1/1999)  
Dati di superficie: Totale: 147 mq.
- foglio 6 particella 275 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 1.024,50 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO n. 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 23/08/2010 Pratica n. UD0258108 in atti dal 23/08/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13700.1/2010)  
Dati di superficie: Totale: 88 mq.

**D** **terreno agricolo** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **4.154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno limitrofo al compendio edilizio descritto ai punti A, B e C.

Il fondo ha forma trapezoidale irregolare e giacitura piana, risulta parzialmente recintato ed accessibile solamente transitando per il limitrofo mappale 275. Si evidenzia che sul fondo vi sono arbusti, alberi ed erba alta che ne rendono difficoltoso/impossibile l'accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 4154, reddito agrario 22,53 €, reddito dominicale 47,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/12/1996 in atti dal 17/01/1997 (n.

35074.2/1996)

Il terreno presenta una forma trapezoidale irregolare, un'orografia piana

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.582,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 371.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.000,00
Data della valutazione:	05/02/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data fissata per il sopralluogo, e comunicata con raccomandata all'esecutato sia all'indirizzo ove si trovano i beni oggetto di valutazione, sia al nuovo indirizzo in Fiume Veneto, nessuno si presentava per consentire l'accesso al compendio immobiliare che pertanto in tale occasione veniva visionato, alla presenza del Custode Giudiziario nominato, solo dall'esterno.

In data 03/02/2005 alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del fabbro si procedeva quindi, in assenza di alcuna risposta dall'esecutato, all'accesso forzoso al complesso immobiliare che risultava libero da persone ma all'interno delle quattro unità immobiliari vi erano scaffalature, residui di mobilio e dell'attività ivi esercitata.

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, è emerso che l'esecutato risulta trasferitosi in Fiume Veneto in data 15/11/2024; dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione attivi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Aggiornamenti alla data del 07.01.2025**

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Servitù di posa di contatori per l'erogazione del gas metano e dell'energia elettrica**, stipulata il 09/11/2020 a firma di notaio Riccioni Roberto di Tricesimo (UD) ai nn. 119949/25375 di repertorio, trascritta il 24/11/2020 a Udine ai nn. 26150/18843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a Fg. 6 pc. 275 ente urbano di are 48.16.

Nel **quadro D** viene specificato che: "Il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha costituito a carico dell'area scoperta di sua proprietà riportata al fol 6. p.lla n. 275, ed in favore degli immobili siti in Reana del Rojale (UD) in appresso indicati, servitù di posa di contatori per l'erogazione del gas metano e dell'energia elettrica. costituiscono fondo dominante: a)- l'appezzamento di terreno, nonché i fabbricati che sullo stesso verranno edificati, di proprietà della società " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " sito in Reana del Rojale (UD) riportato nel relativo catasto terreni con i seguenti dati: - fol 6, p.lla n. 567, are 06.37, s.a. 1, rde 7,24 rae 3,45. - fol 6, p.lla n. 569, are 00.79, s.a. 1, rde 0,90 rae 0,43; b)- appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sito in Reana del Rojale (UD) riportato nel relativo catasto terreni con i seguenti dati: - fol 6, p.lla n. 568, are 07.76, s.a. 1, rde 8,82 rae 4,21; - fol 6, p.lla n. 570, are 00.79, s.a. 1, rde 0,90 rae 0,43; - fol 6, p.lla n. 571, are 35.33, s.a. 1, rde 40,14 rae 19,16. Tra le parti si è convenuto che la servitù costituita con il trascrivendo atto verrà esercitata, nella maniera meno onerosa per il fondo servente, mediante posizionamento sul muretto insistente sull'area censita al fol 6 con la p.lla n. 275 di uno o più manufatti idonei a consentire l'alloggio dei contatori a servizio delle utenze dei fondi dominanti. Le parti hanno dato atto che il transito per l'esecuzione delle opere di manutenzione e per le letture periodiche dei contatori che verranno posti a servizio di quanto verrà edificato sul fondo dominante riportato nel catasto terreni di Reana del Rojale al fol 6 con le p.lle n. 567 e n. 569, di proprietà della società " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ", verrà esercitato sull'area riportata nel medesimo catasto terreni al fol 6 con la p.lla n. 570, di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza della servitù enunciata nell'atto per notaio Menazzi di Udine in data 26 aprile 2018 (rep. n. 16749), ivi registrato in data 4 maggio 2018 al n. 5358 ed ivi trascritto in data 4 maggio 2018 ai nn. 10911/8147 ed ai nn. 10912/8148. la costituzione di diritto di servitù è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i fondi serventi e dominante si trovano, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistente."

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 22/09/2011 a firma di Notaio Riccioni Roberto di Tricesimo ai nn. 109689/19689 di repertorio, iscritta il 30/09/2011 a Udine ai nn. 26014/4423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 430.000,00.

Importo capitale: € 215.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Il gravame colpisce la quota di 1/1 del diritto di proprietà delle unità immobiliari identificate al Fg. 6 pc. 275 subb. 3-4 e del terreno identificato al Fg. 6 pc. 511.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/09/2011 a firma di Notaio Riccioni Roberto di Tricesimo ai nn. 109690/19690 di repertorio, iscritta il 30/09/2011 a Udine ai nn. 26015/4424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Il gravame colpisce la quota di 1/1 del diritto di proprietà delle unità immobiliari identificate al Fg. 6 pc. 275 subb. 5-7 e del terreno identificato al Fg. 6 pc. 511.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2003 a firma di Giudice di Pace di Udine ai nn. 175/2023 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a Udine ai nn. 18719/2318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva.

Importo ipoteca: € 2.500,00.

Importo capitale: € 854,00.

Il gravame colpisce la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg. 6 pc. 275 subb. 5.

ipoteca **conc./amministrativa/riscossione**, stipulata il 23/08/2023 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 3155/11523 di repertorio, iscritta il 23/08/2023 a Udine ai nn. 21354/2633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: € 185.606,30.

Importo capitale: € 92.803,15.

Il gravame colpisce la quota di 1/1 del diritto di proprietà di tutti gli immobili oggetto di relazione.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 24/06/2024 a firma di Unep Tribunale Di Udine ai nn. 2131 di repertorio, trascritto il 29/07/2024 a Udine ai nn. 19193/14973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2005), con atto stipulato il 30/09/2005 a firma di Notaio Riccioni Roberto di Tricesimo (UD) ai nn. 100624 di repertorio, trascritto il 03/10/2005 a Udine ai nn. 31729/21540.



Il titolo è riferito solamente a fg 6 pc 275 sub 5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2011), con atto stipulato il 22/09/2011 a firma di Notaio Riccioni Roberto di Tricesimo (UD) ai nn. 109688/19688 di repertorio, trascritto il 27/09/2011 a Udine ai nn. 25656/17937.

Il titolo è riferito solamente a fg 6 pc 275 sub 3-4

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 per il fg. 6 pc. 511 e di 1/2 per il fg. 6 pc. 275 sub. 7, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 22/09/2011), con atto stipulato il 22/09/2011 a firma di Notaio Riccioni Roberto di Tricesimo (UD) ai nn. 109687/19687 di repertorio, trascritto il 30/09/2011 a Udine ai nn. 26013/18172.

Il titolo è riferito solamente a fg 6 pc 275 sub 7 e terreno fg 6 pc. 511

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1990 fino al 30/09/2005), con atto stipulato il 03/08/1990 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 9431/391 di repertorio, trascritto il 10/08/1990 a Udine ai nn. 17406/12650.

Il titolo è riferito solamente a "..l'originaria consistenza degli immobili..."

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2005 fino al 22/09/2011), con atto stipulato il 30/09/2005 a firma di Notaio Riccioni Roberto di Tricesimo (UD) ai nn. 100621/14862 di repertorio, trascritto il 03/10/2005 a Udine ai nn. 31730/21541.

Il titolo è riferito solamente a fg 6 pc 275 sub 3-4 e terreno fg. 6 pc. 211

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

**Si precisa che il fabbricato, nel suo nucleo originario, risulta eretto ante 1° settembre 1967.**

**Dall'accesso all'ufficio tecnico comunale sono state rilevate le pratiche edilizie che seguono:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 46**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una recintazione, rilasciata il 29/03/1982 con il n. 1684 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 190/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione del fabbricato sito a nord del mappale 275 fg. 6, rilasciata il 01/08/1988 con il n. 185 di protocollo.

Inizio lavori 01/09/1988

Autorizzazione edilizia **N. 00239/997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione con parziale modifica della recintazione esistente prospiciente la via Fanzio, rilasciata il 14/01/1998 con il n. 9121 di protocollo.

Inizio lavori 22/01/1998

Concessione edilizia **N. 138/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, rilasciata il 14/07/1993 con il n. 3555 di protocollo.

Inizio lavori 21/07/1993

Concessione edilizia **N. 273/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, rilasciata il 23/02/1998 con il n. 10941 di protocollo.

Inizio lavori 04/03/1998

Concessione edilizia N. **47/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.E. 273/97 + cambio d'uso parziale da civile abitazione a locali per pubblico esercizio (bar-ristorante), rilasciata il 11/02/1999

Concessione edilizia N. **152/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alle C.E. 273/97 e n. 47/98 relative al cambio d'uso parziale da civile abitazione a locali per pubblico esercizio (bar-ristorante), rilasciata il 11/02/1999 con il n. 6563 di protocollo

Certificato di agibilità (**pratiche precedenti**), intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 15/09/1999.  
Collaudo statico dell'8/09/1999 depositato presso i competenti uffici al n. 1696/93 Abitabilità della porzione residenziale per attivazione del silenzio assenso a far tempo dal 17/10/2005, attestato ai sensi dell'art. 86, comma 3 L.R. 52/91 smi in data 18/10/2005 prot. 11030. Agibilità della porzione a bar-ristorante rilasciata il 15/09/1999

Denuncia inizio attività N. **5488**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di una pavimentazione esterna , presentata il 29/03/2006 con il n. 5488 di protocollo

Concessione edilizia N. **96/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso pubblico esercizio, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 8857 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Inizio lavori 07/12/2007

Denuncia di inizio attività N. **48/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria e variante alla C.E. n. 97/2007 del 09/10/2007, presentata il 12/03/2008 con il n. 4261 di protocollo

Agibilità N. **6140**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 16/04/2008 con il n. 6140 di protocollo.

Fine lavori del 27/05/2008 Collaudo di data 17/03/2008 depositato presso i competenti uffici Regionali in data 17/03/2008 al n. 3013/07. In riferimento alla richiesta di agibilità vi è stata attivazione del silenzio assenso.

Comunicazione opere edilizia libera N. **14255**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un manufatto ad uso deposito attrezzi e tettoia, presentata il 16/09/2009 con il n. 14255 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **238/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di manufatti gazebo/chioschi per l'esercizio di servizi pubblici per la vendita, somministrazione di alimenti e bevande, presentata il 13/11/2008 con il n. 17248 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **101/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla realizzazione di manufatti gazebo/chioschi per l'esercizio di servizi pubblici per la vendita, somministrazione di alimenti e bevande, presentata il 02/07/2010 con il n. 10843 di protocollo.  
Fine lavori il 14/09/2010 Certificato di idoneità statica del 21/09/2010 Certificato di collaudo finale del 14/09/2010

Concessione edilizia in sanatoria N. **30/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di ristrutturazione del magazzino sub 3, rilasciata il 01/07/2005 con il n. 1638/95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E4.3" - ambito di interesse agricolo e paesaggistico . Il titolo è riferito solamente al Fg. 6 Pc. 511. Certificato di Destinazione Urbanistica Rif. Prot. n. 171 / 2025

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona parzialmente "B2" - aree



insediative residenziali di completamento e parzialmente "VP" - verde privato.. Il titolo è riferito solamente al Fg. 6 Pc. 275. Certificato di Destinazione Urbanistica Rif. Prot. n. 171 / 2025

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**In riferimento alla regolarizzazione urbanistica/catastale e di agibilità (subalterno 3 e si specifica ad esclusione delle eventuali opere edili che si rendessero necessarie a seguito dei calcoli statici) . Nella valutazione a seguire, pertanto, si è tenuto in debita considerazione di tutto quanto sotto enunciato, applicando, un deprezzamento forfettario a percentuale (5%), in via prudenziale, dell'importo di stima.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato allargato sul lato nord-ovest del porticato di ristorazione estiva la sala ristorante al fine di contenere un forno per le pizze (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

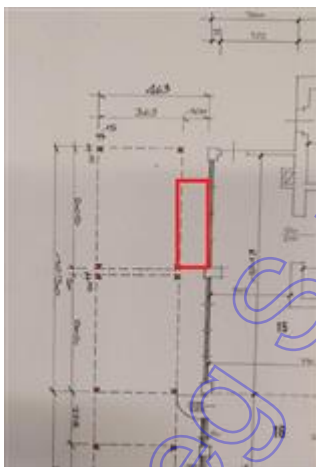
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica CILA per riduzione a conformità art. 16 bis L.R. 19/2009
- oneri professionali per la procedura della pratica DOCFA (variazione catastale) ad esclusione di cassa ed IVA:

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 5



particolare stato di fatto



particolare stato di fatto

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta la chiusura del portico con dei serramenti, il magazzino è stato mutato in stanza è stata aperta una porta di collegamento tra il vano antibagno e la predetta stanza. Non risulta rilasciato il regolare certificato di agibilità (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica CILA per riduzione a conformità art. 16 bis L.R. 19/2009

- oneri professionali per la procedura della pratica DOCFA (variazione catastale) ad esclusione di cassa ed IVA:
- richiesta di segnalazione certificata di agibilità. **Si evidenzia che il collaudo statico segue il progetto strutturale e che non è possibile allo stato di fatto attuale precedere vi necessitano opere edili di rinforzo statico e che pertanto non possono essere in questa sede venire quantificate.**

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili  
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 3

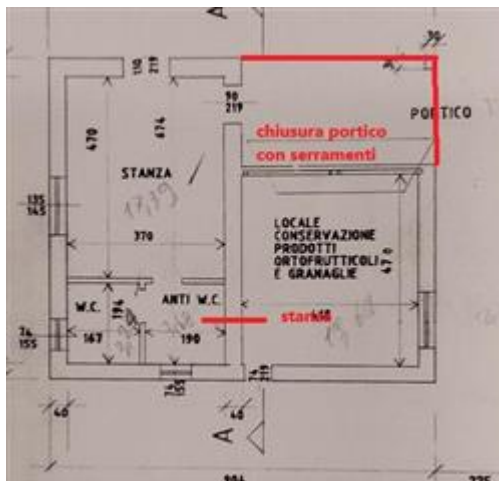


tavola stato di fatto



prospetto stato di fatto

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella bussola retrostante al bar - ristorante è stata chiusa con un serramento (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

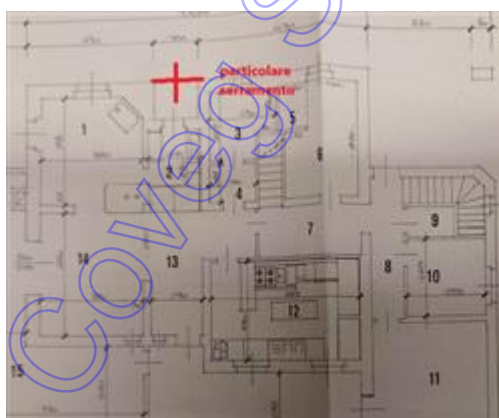
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

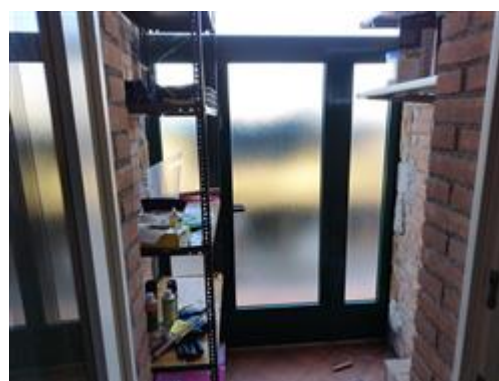
- redazione della pratica CILA per riduzione a conformità art. 16 bis L.R. 19/2009
- oneri professionali per la procedura della pratica DOCFA (variazione catastale) ad esclusione di cassa ed IVA:

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 5



pianta stato di fatto



serramento a chiusura

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo a mezzo di una porta si accede ad un secondo vano soffitta non presente nella planimetria catastale e nella pianta delle tavole di progetto architettonico mentre è visibile nella sezione 1-1 delle tavole allegata alla CE (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

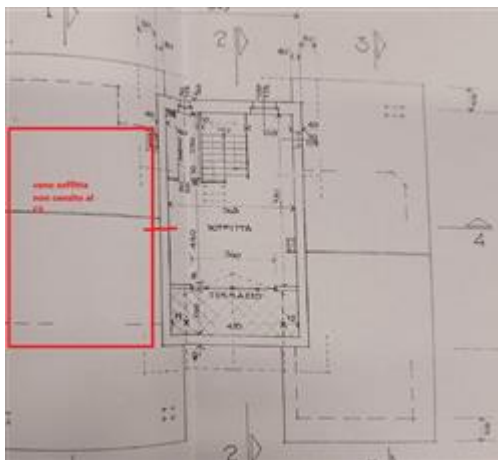
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione della pratica CILA per riduzione a conformità art. 16 bis L.R. 19/2009
- oneri professionali per la procedura della pratica DOCFA (variazione catastale) ad esclusione di cassa ed IVA:

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 4



*pianta di progetto*



*sezione di progetto*



*particolare stanza*

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'angolo ovest del porticato di ristorazione estiva è presente una tettoia in precario con barbecue amovibile lo stesso da un'analisi dell'atto di CV sembrerebbe posta con comunicazione del 09.07.2010 ed integrata in data 11.09.2010 (prot. 11299) (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 7



particolare stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali di tutti i subb devono essere aggiornate (normativa di riferimento: L 78/2010 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA BERNARDO FANZIO 29, FRAZIONE QUALSO

### MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **61,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il compendio immobiliare oggetto di descrizione e valutazione è costituito da un **fabbricato principale** dalla piacevole architettura di tipo tradizionale, da un ulteriore **manufatto a destinazione accessoria** (magazzino) e da un ampio scoperto comune, il tutto sito in Comune di Reana del Roiale e più precisamente nella frazione di Qualso in Via Fanzio, ovvero la strada comunale che conduce ad ovest verso l'abitato di Tricesimo.

La piccola frazione di Qualso sorge non lontana dal Fiume Torre ed evidenzia dotazioni minime per quanto attiene ai servizi ed alle attività commerciali, anche riferibili ai beni di prima necessità.

Il complesso edilizio di interesse, frutto di una serie di ampliamenti, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso, comprende tre unità immobiliari:

- un ampio locale magazzino/deposito in corpo di fabbrica indipendente (subalterno **3** - identificato e descritto al presente **punto A**);
- una unità immobiliare a destinazione residenziale (subalterno **4** - identificata e descritta al Punto **B**) sviluppata ai piani terra, primo ed interrato del fabbricato principale;
- un bar-ristorante (subalterni **5 e 7** - identificati e descritti al Punto **C**) sito al piano terra



dell'edificio principale.

Come anticipato vi è anche un ampio scoperto comune ai tre subalterni (identificato al subalterno **8**) a destinazione giardino e camminamenti; in tale area si segnala l'esistenza di un manufatto in blocchi di cls e lamiera in precarie condizioni conservative per il quale era stata richiesta e rilasciata una concessione edilizia per il suo recupero ed utilizzo come deposito/tettoia (come indicata ai successivi capitoli).

Il complesso edilizio gode di due accessi carrai dalla pubblica via denominata Via Fanzio, l'uno posto all'estremità nord-est e l'altro in prossimità del fabbricato, anche l'accesso carraio avviene direttamente dalla già menzionata via pubblica.

I beni si trovano attualmente in stato di abbandono, lo scoperto ha con erba, arbusti e vegetazione spontanea che non risultano adeguatamente curati mentre gli interni evidenziano i segni del prolungato periodo di chiusura.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 275 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 52 mq, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 21/01/1997 in atti dal 21/01/1997 (n. E00056.1/1997)

Dati di superficie: Totale: 55 mq.



*Accesso carraio posto a nord-est*



*Accessi carraio e pedonale posti ad ovest*



*Vista dell'intero complesso edilizio da ovest*



*Manufatto in precarie condizioni manutentive posto nello scoperto comune*



Magazzino subalterno 3



Magazzino subalterno 3

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

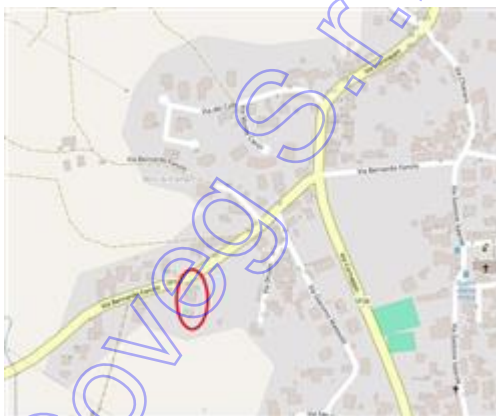
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



particolare corografia frazione Qualso



particolare inserimento corografico compendio immobiliare



particolare stradale



particolare inserimento nella mappa catastale

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★



livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come anticipato, l'unità identificata al **subalterno 3** è costituita da un magazzino posto in corpo di fabbrica autonomo rispetto al fabbricato principale. Il bene si sviluppa al piano terra ed evidenzia struttura principale in muratura portante e pilastri, struttura di copertura in legno con soprastante tavolato, manto in coppi e lattoneria in rame.

Gli esterni sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in legno completi di vetrocamera, il portone di accesso al locale deposito è del tipo basculante; si rileva che, a differenza di quanto rappresentato nelle tavole grafiche di progetto e nella planimetria catastale, il portico è stato chiuso con serramenti fissi con unica porta di accesso.

Gli interni comprendono due stanze oltre a w.c. con anti-w.c., le finiture sono piuttosto modeste e sono date da pavimentazioni in tavelle laterizie e laminato, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle perimetrali del wc e di una piccola porzione del vano "stanza" ove vi sono predisposizioni per il posizionamento e l'allaccio di una cucina.

L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico e di riscaldamento con elementi scaldanti tipo ventilconvettori a gas e caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in coppi con coibentazione in assente

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in laterizio portante, il rivestimento è realizzato in Intonaco al civile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di bassa

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termoconvettori

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Portico chiuso da serramenti



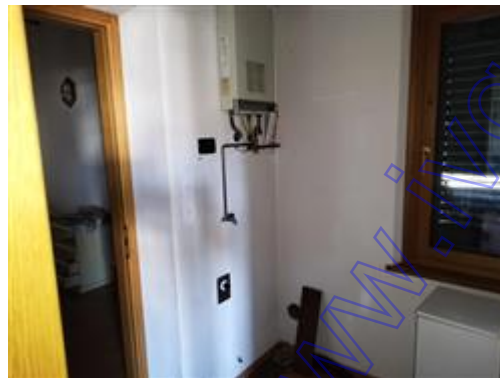
Locale deposito



W.c.



Vano "Stanza"



Particolare caldaia

## 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*

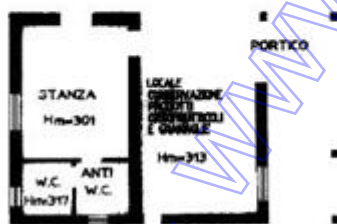
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stanza con servizio	35,00	x	100 %	=	35,00
portico chiuso	53,00	x	50 %	=	26,50
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>61,50</b>



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, 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). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato precisando che tale valore è inglobato nel corpo C**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 0,00

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

€ 0,00

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA BERNARDO FANZIO 29, FRAZIONE QUALSO

**ABITAZIONE IN FABBRICATO A DESTINAZIONE MISTA**

DI CUI AL PUNTO B

**Abitazione in fabbricato a destinazione mista** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **128,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Trattasi di alloggio sviluppato ai piani terra, primo ed interrato ed identificato al **subalterno 4** del fabbricato principale, già descritto, per quanto riguarda la localizzazione e lo stato generale di manutenzione al Punto A.

L'ingresso all'appartamento avviene da portico prospettante lo scoperto comune, dal quale ci si immette in una piccola zona disimpegnata di ingresso; si rileva che dal corridoio al piano terra si accede direttamente al subalterno 5 (bar-ristorante).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 275 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO n. 29, piano: S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. M00872.1/1999)  
Dati di superficie: Totale: 111 mq. Totale escluse aree scoperte: 111 mq.



Vista d'insieme del complesso edilizio



Vista sub 4 lato est





Vista sub 4 lato ovest

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

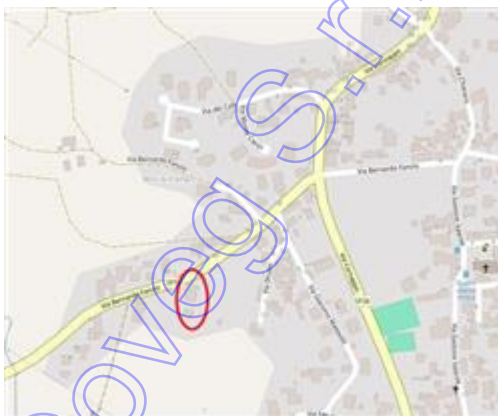
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



particolare corografia frazione Qualso



particolare inserimento corografico compendio immobiliare



particolare stradale



particolare inserimento nella mappa catastale

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come anticipato, il fabbricato principale è il risultato finale di diversi interventi di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso; l'ultimo intervento avente ad oggetto la parte residenziale si è concluso alla fine degli anni novanta.

Le principali caratteristiche costruttive dello stabile, come individuabili dalla lettura del collaudo statico, sono date da fondazioni del tipo continuo, struttura intelaiata in cemento armato, solaio del piano interrato del tipo a piastre, solaio del piano terra in laterocemento, copertura in legno con tavelle e coppi laterizi.

Le pareti perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra a vista, i pilastri dei portici sono rivestiti in mattoni faccia a vista, i serramenti esterni sono in legno completi di corpi oscuranti anch'essi in legno del tipo ad anta, i fori esterni hanno riquadri in pietra.

Gli interni comprendono un vano cantina al piano interrato, un ingresso, un corridoio, una cucina, un bagno ed una camera al piano terra, un locale soffitta con bagno al piano primo; in ordine a quest'ultimo piano si precisa che dal vano soffitta si accede tramite una porta regolarmente rappresentata graficamente ad un ulteriore vano privo delle altezze che lo renderebbero abitabile ma di fatto competo di finiture ed impianti. Tale locale risulta rappresentato solo in sezione negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ma non nella planimetria catastale.

Le finiture consistono in pavimentazioni in cotto multiformato e legno, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti ad eccezione delle parti piastrellate del bagno e del soffitto del piano primo che è a vista, legno tamburato per le porte interne.

L'alloggio è completo di impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia posizionata nella cucina (la quale probabilmente è comune anche al bar-ristorante) e corpi scaldanti del tipo tradizionale.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi laterizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto e legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : scuretti realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : con rivestimento in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di bassa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : sottotraccia con alimentazione in metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>i diffusori sono in tradizionali</i>		

## Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera. Solaio piano interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : laterocemento. Piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★★★★★★★



PI - cantina



PT - cucina



PT - bagno



PT - camera



PI - soffitta



PI - soffitta non abitabile ma accessibile

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
PI - cantina	42,00	x	50 %	=	21,00
PT - alloggio	72,00	x	100 %	=	72,00
PT - portico	15,00	x	30 %	=	4,50

P1 - soffitta	55,00	x	50 %	=	27,50
P1 - terrazza	13,00	x	25 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>197,00</b>				<b>128,25</b>



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico

Piano Scantinato H 2.50

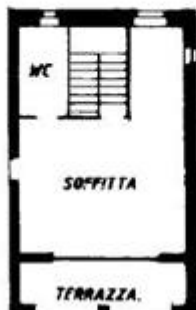


Stralcio planimetria catastale - Piano Scantinato

Piano Terra H 2.60



Stralcio planimetria catastale - Piano Terra

**Piano Primo Hm 2.70**

Stralcio planimetria catastale - Piano Primo

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, 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). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **94.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.000,00**

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA BERNARDO FANZIO 29, FRAZIONE QUALSO

**LOCALE COMMERCIALE (BAR-RISTORANTE)**

DI CUI AL PUNTO C

**Locale commerciale (bar-ristorante)** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **239,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare a destinazione bar-ristorante, sita al piano terra nella porzione sud del fabbricato principale e definita dai **subalterni 5 e 7**. L'accesso avviene, anche in questo caso, dallo scoperto comune dal quale ci si immette in un piccolo portico e quindi direttamente nella sala ristorante.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 275 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 125 mq, rendita 1.542,92 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO n. 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/09/1999 in atti dal 09/09/1999 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. M00872.1/1999)

Dati di superficie: Totale: 147 mq.

- foglio 6 particella 275 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 1.024,50 Euro, indirizzo catastale: VIA B. FANZIO n. 29, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 23/08/2010 Pratica n. UD0258108 in atti dal 23/08/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13700.1/2010)

Dati di superficie: Totale: 88 mq.



*Prospetto est con portico di ingresso*



*Prospetto sud*



*Prospetto ovest*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area





impianto termico comune con il sub 4.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★

*infissi interni*: realizzati in legno tamburato

★★★★★★★★

*manto di copertura*: realizzato in coppi laterizi

al di sopra della media ★★★★★★★★

*pareti esterne*: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco o pietra

al di sopra della media ★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

al di sopra della media ★★★★★★★★

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento

al di sopra della media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia

nella media ★★★★★★★★



Sala ristorante



Sala ristorante



Porticato ristorazione estiva



Forno pizze e porzione di porticato chiuso





Bar-ristorante



Cucina

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
Bar-ristorante (sub. 5)	150,00	x	100 %	=	150,00
Sala ristorante (sub. 7)	44,00	x	100 %	=	44,00
Porticato (sub. 7)	90,00	x	50 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>284,00</b>				<b>239,00</b>



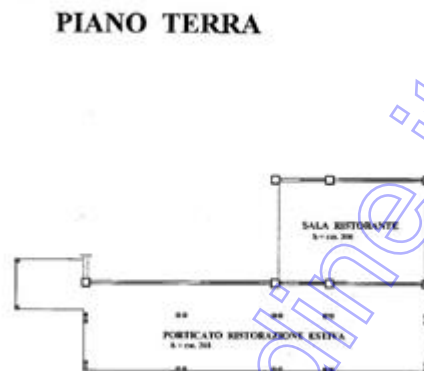
Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio planimetria catastale - Sub. 5



Stralcio planimetria catastale - Sub. 7

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, 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). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **283.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 283.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 283.000,00**

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA BERNARDO FANZIO 29, FRAZIONE QUALSO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a REANA DEL ROIALE Via Bernardo Fanzio 29, frazione Qualso, della superficie commerciale di **4.154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Trattasi di appezzamento di terreno limitrofo al compendio edilizio descritto ai punti A, B e C.

Il fondo ha forma trapezoidale irregolare e giacitura piana, risulta parzialmente recintato ed accessibile solamente transitando per il limitrofo mappale 275. Si evidenzia che sul fondo vi sono arbusti, alberi ed erba alta che ne rendono difficoltoso/impossibile l'accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 4154, reddito agrario 22,53 €, reddito dominicale 47,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/12/1996 in atti dal 17/01/1997 (n. 35074.2/1996)

Il terreno presenta una forma trapezoidale irregolare, un'orografia piana



*vista lato nord*



*vista lato ovest*



*vista lato nord*



*sovrapposizione corografia con mappa catastale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



particolare corografia frazione Qualso



particolare inserimento corografico compendio immobiliare



particolare stradale



particolare inserimento nella mappa catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fg. 6 Pc. 511	4.154,00	x	100 %	=	4.154,00
<b>Totale:</b>	<b>4.154,00</b>				<b>4.154,00</b>





Stralcio estratto di mappa

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico (procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto

tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione) o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra

quindi, effettuate dalla scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare nel segmento dei terreni agricoli ed edificabili in zona residenziale e in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

**PC catastale 511 mq 4154 ricadenti in zona agricola E4.3 x € 3,50/mq = € 14.539,00 che si arrotondano ad € 14.500,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>14.500,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 14.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 14.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare

siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI maggio 2011 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Reana del Rojale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni 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	Magazzino	61,50	0,00	0,00	0,00
B	Abitazione in fabbricato a destinazione mista	128,25	0,00	94.000,00	94.000,00
C	Locale commerciale (bar-ristorante)	239,00	0,00	283.000,00	283.000,00
D	terreno agricolo	4.154,00	0,00	14.500,00	14.500,00
				<b>391.500,00 €</b>	<b>391.500,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento urbanistico/catastale e segnalazione certificata di agibilità (sub. 3)	-5% -19.575,00
	<b>19.575,00 €</b>



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: € 371.925,00

**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: € 92.981,25

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: € 279.000,00

data 05/02/2025

il tecnico incaricato  
ing. Raniero Battista Brosolo