



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2024



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DR.SSA MARTINA PONZIN



CUSTODE:

Avv. Chiara Peiffer



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 04/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Cappelli

CF:CPPMHL71M02E098H

con studio in GRADISCA D'ISONZO (GO) VIA S. MICHELE, 17

telefono: 048199349

email: studio@michelecappelli.it

PEC: michele.cappelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Complesso a destinazione turistico ricettiva a , della superficie commerciale di **1.080,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio sorge in zona periferica del Comune di San Canzian d'Isonzo in località Terranova nella c.d. Isola Morosini corrispondente ad una vasta area di territorio compresa tra la riva destra del fiume Isonzo e la riva sinistra dell'Isonzato (corso d'acqua di risorgiva).

Il complesso a destinazione turistico ricettiva comprende:

- zona ristorazione (ristorante, bar e pizzeria) al piano terra con ampie sale da pranzo e portico esterno (superficie vendita dichiarata 294,84 mq: sale interne 171,11 mq, zona tavoli esterna coperta 123,87 mq;
- zona ricettiva al primo piano con sei camere (tre singole, una doppia e due "familiari") tutte dotate di bagno privato;
- locali di servizio ed accessori a servizio del ristorante e dell'affitta camere;
- area esterna destinata a parcheggio con ampia zona di manovra ed in via residuale area sistemata a giardino (posti auto complessivi dichiarati n. 25, di cui 6 per l'attività ricettiva).

Identificazione catastale:

- C.C. Isola Morosini particella edificiale 1108/4 foglio 15 partita tavolare Web 47, categoria D/2, rendita 6.690,00 Euro, indirizzo catastale: via Grado n. 16, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare

- P.T.web 47, c.t. 1°, pc. 1108/4, ente urbano C.C. di Isola Morosini, iscritta in proprietà a *** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.. (G.N. 383/2019)

B

Strada a SAN CANZIAN D'ISONZO via Grado 16, frazione Terranova, della superficie commerciale di **325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione comprende strada, a fondo cieco, attualmente di pertinenza del compendio attiguo a destinazione turistico ricettiva (ristorante-bar e affitta camere), costituisce l'unica via d'accesso ai lotti edificati prospettanti la strada stessa ed è servita da illuminazione pubblica e rete elettrica.

Identificazione catastale:

- C.C. Isola Morosini particella fondiaria 1108/50 foglio 15 partita tavolare Web 1, qualità classe seminativo, 7, superficie 325, reddito dominicale 1.8500, reddito agrario 0,8400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare



- P.T.web 1, c.t. 1°, pc. 1108/50, prato, C.C. di Isola Morosini iscritta in proprietà a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 p.i.. (G.N. 383/2019)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.086,89 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:	€. 1.281.767,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.025.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 05.02.2025, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 12/02/2025, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che non risulta registrato alcun atto privato in relazione all'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.

In data 27.02.2025 accompagnato dal custode PEIFFER Avvocato Chiara, effettuava sopralluogo dell'immobile in esecuzione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Annotazione dell'inclusione della pp.cc. 1108/4 e 1108/50 nel perimetro del Consorzio di 2° grado per la trasformazione fondiaria della Bassa Friulana con sede in Udine, intavolato il 19/02/1943 a Cervignano del Friuli G.N. 30/1943.
- Obblighi e vincoli di cui alla Convenzione urbanistica, intavolata il 05/10/1992 a Cervignano del Friuli G.N. 1225/1992, a favore di *** DATO OSCURATO *** a peso della pc. 1108/50.





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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 14/03/2019 a Cervignano del Friuli con G.N. 578/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 900.000,00 €.

Importo capitale: 600.000,00 €.

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/4 - partita accessoria; partita principale PTWeb 1 C.C. Isola Morosini

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/50 - partita principale; partita accessoria PTWeb 1525 C.C. Fiumicello

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 14/03/2019 a Cervignano del Friuli con G.N. 578/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 510.000,00 €.

Importo capitale: 340.000,00 €.

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/4 - partita accessoria; partita principale PTWeb 1 C.C. Isola Morosini

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/50 - partita principale; partita accessoria PTWeb 1525 C.C. Fiumicello

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 18/10/2019 a Cervignano del Friuli con G.N. 2142/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 262.500,00 €.

Importo capitale: 175.000,00 €.

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/4 - partita accessoria; partita principale PTWeb 1 C.C. Isola Morosini

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/50 - partita principale; partita accessoria PTWeb 1525 C.C. Fiumicello

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 22/03/2024 a Cervignano del Friuli con G.N. 601/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 207.240,04 €.

Importo capitale: 103.620,02 €

- Riferita al ct. 1°, pc. 1108/4 - PTWeb 1 C.C. Isola Morosini

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 23/10/2024 a Cervignano del Friuli con G.N. 2495/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** a peso del ct. 1° PTWeb 1 pc. 1108/50 e del ct. 1° PTWeb 47 pc. 1108/4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 17.03.2025, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare:

- che le pc. 1108/4 e 1108/50, sul quale sorge il compendio immobiliare, sono ricomprese nel





perimetro del Consorzio di 2° grado per la trasformazione fondiaria della Bassa Friulana, G.N. 30/1943;

- la presenza del diritto di servitù di transito per pedoni, carri e ruotabili di ogni genere sia a trazione che a motore, sopra la porzione della pc. 1167/5, delimitata dalle lettere a-b-c-d quale fondo servente ed a favore della pc. 1108/4 fondo dominante (G.N. 188/1960)
- che la strada identificata catastalmente dalla pc. 1108/50 risulta gravata dagli obblighi e vincoli di cui alla Convenzione Urbanistica dd. 28/03/1984, annotata presso l'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli con G.N. 1225/1992, nella quale è anche prevista la cessione a titolo gratuito della stessa.

Dalle verifiche in atti non risulta evidenza dell'esecuzione e del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, al fine dell'accertamento dell'idoneità e funzionalità e rispondenza alle previsioni di progetto, seppure nel comparto risulta completata l'edificazione dei singoli lotti, e sono presenti strade e marciapiedi, illuminazione pubblica e rete elettrica.

Il comprensorio località Terranova nel quale ricade il compendio non è servito da rete idrica pubblica, l'approvvigionamento di acqua potabile che alimenta l'impianto idrico-sanitario dell'immobile avviene tramite pozzo saliente a getto continuo (pozzo artesiano).

Oneri dovuti per convezione per opere di urbanizzazione primaria Lire 120.023.200 (pari ad Euro 61.986,21 €), per opere di urbanizzazione secondaria Lire 156.511.320 (pari ad Euro 80.728,06 €) a garanzia dei quali risulta definita fideiussione bancaria/assicurativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificazione Tavolare

Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli

P.T.web 47, c.t. 1°, pc. 1108/4, ente urbano C.C. di Isola Morosini

P.T.web 1, c.t. 1°, pc. 1108/50, prato, C.C. di Isola Morosini

Proprietà:

*** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2024), intavolato il 22/03/2024 a Cervignano del Friuli con G.N. 601/2024

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

P.T.web 47, c.t. 1°, pc. 1108/4, ente urbano C.C. di Isola Morosini

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di compravendita G.N. 188/1960, dal 06/04/1960 al 15/07/1994, con 1/2

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di compravendita G.N. 188/1960, dal 06/04/1960 al 16.03.2016, con 1/2
- Atto di successione G.N. 846/1994, dal 15/07/1994 al 16.03.2016, con 1/2



- Atto di successione G.N. 1613/2005, dal 16/09/2005 al 16.03.2016, con 2/48

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 846/1994, dal 15/07/1994 al 16.09.2005, con 2/12

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 846/1994, dal 15/07/1994 al 22.03.2018, con 3/12
- Atto di successione G.N. 557/2016, dal 16/03/2016 al 22.03.2018, con 5/24

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 1613/2005, dal 16/09/2005 al 15.02.2010, con 2/48

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 1613/2005, dal 16/09/2005 al 04.02.2015, con 2/48

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 1613/2005, dal 16/09/2005 al 04.02.2015, con 2/48

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 411/2010, dal 15/02/2010 al 08.08.2012, con 3/216

*** DATO OSCURATO ***

Atto di successione G.N. 411/2010, dal 15/02/2010 al 04.02.2015, con 2/216

- Atto di successione G.N. 1586/2012, dal 08/08/2012 al 04.02.2015, con 1/216

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 411/2010, dal 15/02/2010 al 04.02.2015, con 2/216
- Atto di successione G.N. 1586/2012, dal 08/08/2012 al 04.02.2015, con 1/216

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 411/2010, dal 15/02/2010 al 04.02.2015, con 2/216
- Atto di successione G.N. 1586/2012, dal 08/08/2012 al 04.02.2015, con 1/216

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di donazione G.N. 230/2015, dal 04.02.2015 al 12.03.2019, con 1/8
- Atto di successione G.N. 557/2016, dal 16/03/2016 al 12.03.2019, con 2/24
- Atto di successione G.N. 520/2018, dal 22/03/2016 al 12.03.2019, con 11/120

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 557/2016, dal 16/03/2016 al 12.03.2019, con 2/24
- Atto di successione G.N. 520/2018, dal 22/03/2018 al 12.03.2019, con 11/120

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 557/2016, dal 16/03/2016 al 12.03.2019, con 2/24
- Atto di successione G.N. 520/2018, dal 22/03/2018 al 12.03.2019, con 11/120

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di successione G.N. 557/2016, dal 16/03/2016 al 12.03.2019, con 2/24
- Atto di successione G.N. 520/2018, dal 22/03/2018 al 12.03.2019, con 11/120

*** DATO OSCURATO ***



- Atto di successione G.N. 557/2016, dal 16/03/2016 al 12.03.2019, con 2/24
- Atto di successione G.N. 520/2018, dal 22/03/2018 al 12.03.2019, con 11/120

P.T.web 1, c.t. 1°, pc. 1108/50, prato, C.C. di Isola Morosini

*** DATO OSCURATO ***

- Atto di compravendita G.N. 335/1972, dal 12.05.1972 al 14.02.2019



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Titoli edilizi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o parte di esso:

- CILA dd. **20.06.2018** – Opere di manutenzione straordinaria
- SCIA dd. **16.08.2018** - Ristrutturazione e ampliamento e realizzazione impianto depurazione fognatura, relative varianti successive e segnalazione certificata di agibilità del **25.11.2019**.
- CILA dd. **29.03.2023** – Lavori di completamento locali affitta camere assentiti con SCIA dd. 16.08.2018 e successive varianti.

Intestatario: *** DATO OSCURATO ***

Titoli precedenti:

- Nulla osta dd. **03.08.1960**, pratica n. 689/1960 e successiva agibilità del 01.10.1960, per costruzione fabbricato ad uso abitazione, negozio e locale pubblico.
- Licenza edilizia n. 1041/1965 dd. **07.04.1965** e successiva agibilità dd. 19.06.1969, per modifica fabbricato (in ampliamento) uso "Bar Trattoria, Rivendita alimentari).
- Licenza edilizia n. 1320/1969 dd. **24.03.1969**, realizzazione di un'autorimessa.
- Autorizzazione n. 2133 dd. **12.03.1976**, per opere di manutenzione straordinaria di locale pizzeria ristorante.
- Autorizzazione in sanatoria dd. 18.01.1995, n. S.196 prot. n. 3703/86, domanda di sanatoria dd. **29.03.1986**, realizzazione di una veranda ad uso commerciale, una tettoia, due w.c. ed un ripostiglio.
- Autorizzazione n. A7369 dd. **24.01.1995**, successive varianti e abitabilità n. 7369 dd. 09.02.1999, per opere di manutenzione straordinaria di locale commerciale.
- DIA dd. **10.11.2003**, con certificato di regolare esecuzione del 30.06.2004, per modifiche interne locali affitta camere del locale commerciale.

Si rileva che l'Amministrazione comunale con provvedimento del 19.08.2024 prot.n. GEN 0012543/P ha emesso comunicazione di avvio del procedimento per la revoca della Segnalazione Certificata di Agibilità SUAP n. 134921 dd. 25.11.2019, a seguito del provvedimento emesso da ASUGI con n. IT0620211149, poiché, si riporta testualmente, *"non risultano rispettati i requisiti in materia di qualità delle acque destinate al consumo umano di cui al D.Lgs. 23 febbraio n. 18 ed in particolare quanto previsto dall'art. 3, punto 1, in quanto in presenza di esclusivo approvvigionamento da pozzo autonomo non derivato da approvvigionamento comunale non predisponendo procedure, nell'ambito del sistema di gestione della sicurezza alimentare (sistema HCCP), atte a garantire il rispetto per le acque da destinare al consumo umano dei parametri di cui all'allegato 1 parti A e B nei punti di utilizzo dell'acqua stessa"* ;



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Estratto da Norme tecniche di Attuazione PRGC

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 07.04.2011 e successiva variante di assestamento n. 17 approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 2016 e successive varianti puntuali.

La determinazione della superficie di pertinenza alle rispettive zone urbanistiche è avvenuta per deduzione grafica da mappe catastali, raffrontate con le mappe di piano regolatore tramite il servizio eagleFVG.

Compendio identificato catastalmente dalla pc. 1108/4**Art.31 ZONA OMOGENEA O2 (Mista Residenziale – Ricettiva)**

1. Tali zone, inserite nell'abitato, comprendono gli insediamenti esistenti, a carattere misto, ove la primaria destinazione residenziale è accompagnata e commista ad edifici con destinazione ricettiva di tipo alberghiero (pensioni, affittacamere, alberghi).

2. Nella presente zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza del proprietario o del custode;
- pensioni, alberghi, affittacamere, ostelli;
- ristoranti;
- sale convegni;
- artigianato di servizio alla persona (estetista, fitness ecc)
- commercio;

L'attività edilizia nella zona è prevista con intervento diretto ed è disciplinata dalle seguenti norme:

- per edifici di tipo residenziale urbano è ammesso, per esigenze di carattere igienico e funzionale, un incremento volumetrico non superiore a mc.150 per alloggio, comunque contenuto entro il 30% del volume preesistente e senza incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti e preesistenti. L'ampliamento dovrà rispettare le norme del Codice Civile. In tutti i casi di ricostruzione o ampliamento di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, le pareti oggetto di intervento, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non. E' ammesso inoltre l'aumento delle unità immobiliari, senza aumenti volumetrici, ma a condizione che l'attività ricettiva venga dismessa.

- per edifici di tipo ricettivo è ammesso, per esigenze di carattere igienico e funzionale, un incremento volumetrico non superiore a 300 mc e comunque non superiore al 50% del volume preesistente e senza superare l'indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 3,00$ mc./mq. L'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici circostanti e preesistenti. L'ampliamento dovrà rispettare le norme del Codice Civile. In tutti i casi di ricostruzione o ampliamento di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, le pareti oggetto di intervento, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non. Nell'area di pertinenza degli edifici ricettivi o anche in un'area limitrofa, dovrà essere assicurato almeno un posto macchina per ogni camera. Nel caso di utilizzo commerciale dell'edificio dovranno essere realizzati parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art.22 del D.P.G.R. n.0138/Pres del 21.05.2003.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'ispezione dei luoghi sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici catastali/tavolari; si rilevavano inoltre le condizioni di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc.), nonché la situazione e condizione degli impianti in essere e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 27.02.2025 ed il 18.03.2025.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, indagini di tipo geologico specialistico dei terreni e non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

Si rileva che all'interno del locale sono presenti gli arredi e le attrezzature a servizio del ristorante-bar-pizzeria e della struttura ricettiva, suscettibili di un autonomo valore economico (arredi, attrezzature, corpi illuminanti, forni pizza), che non sono oggetto di valutazione nella presente relazione estimativa, in quanto si ritengono esclusi dal pignoramento dal quale discende la procedura esecutiva.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito delle difformità dettagliate a seguire, lo scrivente, non potendosi sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, ha formulato in termini orientativi e previsionali l'indicazione dei relativi adempimenti ed eventuali oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Attività ricettiva affitta-camere

In relazione alle verifiche effettuate nel merito si rileva la necessità di definire la chiusura della pratica edilizia CILA dd. **29.03.2023** riferita all'attività ricettiva affitta-camere al primo piano, con la comunicazione di fine lavori, la dichiarazione conformità degli impianti a servizio della struttura e la certificazione di regolare esecuzione dell'intervento realizzato.

Pertanto, nell'interesse della procedura si ritiene di definire una svalutazione/decurtazione forfettaria, stimata in **4.000,00 €**, che tenga conto degli oneri per la comunicazione di fine lavori, la dichiarazione conformità degli impianti a servizio della struttura e la certificazione di regolare esecuzione dell'intervento realizzato.

Impianto gas e deposito gpl - conformità antincendio

Si rileva che l'attività è soggetta al controllo di prevenzione incendi ex art. 4 del D.P.R. 01.08.201 n. 151, attesa la presenza di deposito di gas infiammabili disciolti o liquefatti (GPL) e relativo impianto a servizio della struttura, per la quale è stata presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Gorizia SCIA prot. n. 880 del 31.01.2020, con obbligo di **rinnovo quinquennale** quindi entro il **31.01.2025**.

Pertanto, si ritiene necessario, in considerazione dell'interruzione dell'attività in essere, in luogo dell'attestazione periodica tardiva venga presentata nuova segnalazione certificata d'inizio attività.

L'onere per la regolarizzazione viene stimato indicativamente in **3.000,00 €**, con esclusione degli eventuali costi per gli interventi di adeguamento quantificabili previa valutazione da parte di tecnico competente.



Parapetto scale collegamento ai piani

Si rileva la presenza, nel corpo vano scale funzionale al collegamento della struttura ricettiva al primo piano, di parapetto di protezione in legno per il quale si ritiene opportuna la verifica, da parte di tecnico competente, delle caratteristiche dimensionali e prestazionali meccaniche del parapetto, in funzione della destinazione d'uso e dell'ambiente di installazione, in particolare rispetto a quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 236 del 14/06/1989 e dal D.M. 17/01/2018 (NTC 2018).

Prudenzialmente nell'interesse della procedura si ritiene valutare il costo della sua sostituzione che viene stimato indicativamente in **1.800,00 €**.

Pergolato metallico nell'area di parcheggio esterna

Si rileva la presenza nell'area esterna del parcheggio di pergolato in struttura metallica sprovvisto di copertura per una superficie indicativa di circa 50 mq.

L'intervento si ritiene possa essere "sanato" con la presentazione di accertamento di conformità (competenza regionale) ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/2009, fatta salva la preliminare valutazione, da parte di tecnico competente, della conformità o meno dell'opera realizzata rispetto alle norme tecniche per la costruzione in zona sismica, e nel caso di difformità, per valutare l'eventuale possibilità di realizzazione d'interventi di adeguamento, rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali o parti di essi.

Si ritiene altresì rilevare la non rilevanza edilizia ai sensi della L.R. 19/2009, in quanto riconducibile ad intervento in "edilizia libera".

L'onere per la regolarizzazione edilizia viene stimato indicativamente in **2.000,00 €** con esclusione degli eventuali costi per gli interventi di adeguamento, rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali o parti di essi, in alternativa il costo per la rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi viene stimato indicativamente in 1.500,00 €.

Impianto alimentazione acqua potabile – pozzo artesiano

L'approvvigionamento di acqua potabile che alimenta l'impianto idrico-sanitario dell'immobile avviene tramite pozzo saliente a getto continuo (pozzo artesiano), equipaggiato con pompa, non risulta autorizzato, in quanto non censito nel catasto regionale delle utilizzazioni d'acqua istituito dall'art. 35 della L.R. 11/2015 in attuazione dell'art. 95, comma 5, del D.Lgs. 152/2006.

Tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, anche se non utilizzati, devono essere denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla Regione e alla Provincia territorialmente competente.

La Regione rilascia i provvedimenti concessori relativi alle piccole e grandi derivazioni da corsi d'acqua superficiali (fiumi, torrenti, rogge, laghi e canali, sia naturali che artificiali), da falda o da sorgente.

Ai sensi del decreto n.1699/GRFVG del 18/01/2023, le derivazioni di acque sotterranee per "uso potabile" e per "altri usi" a servizio di unità immobiliari adibite ad attività produttive o commerciali, fino a un massimo di portata concessa pari a 0,5 l/s, non sono soggette al pagamento del canone demaniale a decorrere dal 1° gennaio 2023.

I pozzi a getto continuo a uso domestico sono regolati con le modalità descritte nel documento elaborato dal Tavolo tecnico previsto al comma 4 dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle acque, ai sensi dell'ordinanza emanata dal Direttore del servizio gestione risorse idriche del 17.07.2023, con termine per adeguamento di quelli esistenti entro il 30.11.2023, successivamente prorogato al 30.04.2024.

Piano regionale tutela della acque - Art. 47 comma 3:

Ai fini del risparmio e della tutela sia quantitativa che qualitativa della risorsa idrica

sotterranea, ciascun pozzo artesiano, a qualunque uso destinato, deve essere dotato di valvola di regolazione del flusso atta a regolare l'esercizio del prelievo in funzione del reale fabbisogno.

Fermo restando la preliminare verifica da parte di tecnico competente dei requisiti definiti dal Tavolo tecnico, la proprietà può richiedere provvedimento autorizzativo alla Regione previo pagamento di sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 17 del R.D. 1775/1933.

Art. 17 - R.D. 1775/33

Salvo quanto previsto dall'articolo 93 e dall'articolo 28, commi 3 e 4, della legge 5 gennaio 1994, n. 36, è vietato derivare o utilizzare acqua pubblica senza un provvedimento autorizzativo o concessorio dell'Autorità competente. Nel caso di violazione del disposto del comma 1, l'amministrazione competente dispone la cessazione dell'utenza abusiva ed il contravventore, fatti salvi ogni altro adempimento o comminatoria previsti dalle leggi vigenti, è tenuto al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da lire cinque milioni (2.582,28 euro) a lire cinquanta milioni (25.822,84 euro). Nei casi di particolare tenuità si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da lire cinquecentomila (258,23 euro) a lire tre milioni (1.549,37 euro). Alla sanzione prevista dal presente articolo non si applica il pagamento in misura ridotta di cui all'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, n. 689. È in ogni caso dovuta una somma pari ai canoni non corrisposti. L'autorità competente, con espresso provvedimento nel quale sono stabilite le necessarie cautele, può eccezionalmente consentire la continuazione provvisoria del prelievo in presenza di particolari ragioni di interesse pubblico generale, purché l'utilizzazione non risulti in palese contrasto con i diritti di terzi e con il buon regime delle acque.

Prudenzialmente l'onere per il rilascio del provvedimento autorizzativo, previa formalizzazione istanza da parte del richiedente, ed il pagamento delle sanzioni, viene stimato indicativamente in **2.000,00 €** con esclusione dei costi per gli eventuali interventi di adeguamento ai requisiti definiti dal Tavolo tecnico sopra descritti.

Non si esclude la possibilità di allacciamento alla rete idrica pubblica, ma si rende necessaria definizione preliminare valutazione tecnico economica con l'Ente gestore del servizio per la realizzazione dell'estensione della rete.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA GRADO 16, FRAZIONE TERRANOVA

COMPLESSO A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

DI CUI AL PUNTO A

Complesso a destinazione turistico ricettiva a , della superficie commerciale di **1.080,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio sorge in zona periferica del Comune di San Canzian d'Isonzo in località Terranova nella c.d. Isola Morosini corrispondente ad una vasta area di territorio compresa tra la riva destra del fiume Isonzo e la riva sinistra dell'Isonzato (corso d'acqua di risorgiva).



Il complesso a destinazione turistico ricettiva comprende:

- zona ristorazione (ristorante, bar e pizzeria) al piano terra con ampie sale da pranzo e portico esterno (superficie vendita dichiarata 294,84 mq; sale interne 171,11 mq, zona tavoli esterna coperta 123,87 mq;
- zona ricettiva al primo piano con sei camere (tre singole, una doppia e due "familiari") tutte dotate di bagno privato;
- locali di servizio ed accessori a servizio del ristorante e dell'affitta camere;
- area esterna destinata a parcheggio con ampia zona di manovra ed in via residuale area sistemata a giardino (posti auto complessivi dichiarati n. 25, di cui 6 per l'attività ricettiva).

Identificazione catastale:

- C.C. Isola Morosini particella edificiale 1108/4 foglio 15 partita tavolare Web 47, categoria D/2, rendita 6.690,00 Euro, indirizzo catastale: via Grado n. 16, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare

- P.T.web 47, c.t. 1°, pc. 1108/4, ente urbano C.C. di Isola Morosini, iscritta in proprietà a *** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.. (G.N. 383/2019)



Foto panoramica



Foto panoramica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km raggiungibile in auto in 10'
 ferrovia distante 10 km raggiungibile in auto in 10'
 (aeroporto)
 autobus distante 0 mt

nella media



nella media



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 stato di manutenzione:
 luminosità:

nella media



nella media



nella media



nella media





qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche locazionali

Il compendio è inserito a margine di nucleo residenziale isolato, all'interno di area a vocazione agricola, che si attesta lungo via Grado, strada provinciale (SP 19) di collegamento primario in direzione Grado, da Monfalcone, e non lontano da due riserve naturali "Valle Cavanata" e "Foce dell'Isonzo", aree protette di particolare interesse naturalistico che richiamano amanti della natura, studiosi e semplici turisti.

Caratteristiche posizionali edificio

La struttura si trova in un punto di buona visibilità per l'area in cui è ubicato.

La zona è servita dal trasporto pubblico con fermata della linea extraurbana che si attesta in prossimità del compendio.

Non vi è disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze, ma risulta in corso di realizzazione un parcheggio pubblico nell'area attigua alla struttura (area ex distributore di carburanti).

Caratteristiche tipologiche

L'edificio o, meglio, l'aggregato di edifici conseguente agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento che si sono susseguiti nel corso degli anni, si presenta, per quanto rilevato visivamente in fase di sopralluogo e dalla documentazione in atti, con caratteristiche strutturali eterogenee, con impianto originario caratterizzato da struttura portante in laterizio tradizionale e cemento armato, mentre i corpi più recenti rispettivamente in: struttura in elevazione in cemento armato e copertura con orditura lignea per il portico esterno; struttura a telaio in cemento armato e muratura in laterizio per il locale cucina ed i locali accessori e di servizio nel corpo separato in corte.

Per la sala pranzo "verandata" non è stato possibile risalire alle caratteristiche strutturali del corpo edilizio, verosimilmente gli elementi portanti possono ritenersi realizzati con struttura metallica a telaio.

Le finiture rilevate nella struttura possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti.
- finiture murarie: intonaco tradizionale; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate nei servizi igienici, in cucina, zona forni e nel laboratorio; isolamento a cappotto superfici pareti involucro esterno;
- soffitti: controsoffitto e/o intonaco tradizionale in tutti gli ambienti interni.
- serramenti: esterni di porte e finestre in pvc con vetrocamera, rete zanzariera e avvolgibili in pvc (zona ricettiva al primo piano), e in alluminio con vetrocamera (sala "verandata" serramenti verosimilmente degli anni Settanta); porte interne in legno tamburato cieche ad anta/scorrevole; porte metalliche "multiuso" o "tagliafuoco" per i locali accessori e di servizio; serranda scorrevole a soffitto per il locale deposito.

Impianti tecnologici

Le dotazioni degli impianti tecnologici desunte dalla documentazione di progetto allegata alla segnalazione certificata di agibilità del 22.11.2019 e per quanto possibile verificata visivamente nel corso del sopralluogo sono di seguito rappresentate.

Impianto di climatizzazione



La zona termica bar- ristorante è asservita da un sistema per riscaldamento e raffrescamento costituito da pompa di calore aria aria con emissioni a terminali ad espansione diretta.

Gli spogliatoi e il laboratorio e le camere della struttura ricettiva sono serviti da pompa di calore aria aria e sistema di distribuzione a split.

Sistema a volume di refrigerante variabile VRF ad espansione diretta per riscaldamento/condizionamento, costituita da unità condensante esterna dotata di compressore DC inverter e ventilatori inverter a variazione continua di velocità. Gas refrigerante R410A.

Impianto di acqua sanitaria

La produzione di acs per l'intero edificio è assicurata da una generazione con caldaia a gas gpl e accumulo sanitario per la distribuzione.

Caldaia pensile premiscelata a condensazione a camera stagna e tiraggio forzato con alimentazione a GPL per il solo servizio di acs; due serbatoi di accumulo dal 300 litri.

L'approvvigionamento dell'acqua ad uso sanitario avviene tramite alimentazione da pozzo a salienza naturale (pozzo artesiano) equipaggiato con "pompa" nel quale viene mantenuto anche un flusso a getto continuo.

Impianto gas (GPL)

Impianto gas con serbatoio a gpl interrato per alimentazione utilizzatori della cucina, del laboratorio e dei forni nel locale retro banco.

Impianto elettrico

Locale cucina: impianto a finitura industriale con grado di protezione minimo IP55 munito di interruttore generale esterno di emergenza;

Laboratorio e depositi: impianto a finitura industriale con grado di protezione minimo IP4X;

Deposito farine: impianto ATEX con tratto di tubazione e corpo luminoso metallico;

Altri locali: impianto a finitura civile entro traccia o entro intercapedini di pareti in cartongesso con grado di protezione minimo IP2X.

Altri impianti:

Impianto telefonico

Impianto antenna tv dtg e satellitare

Impianto allarme con attivazione tramite sistema di videosorveglianza

Impianto fognario

Le acque reflue della rete fognaria del compendio, previo trattamento con impianto di depurazione, scaricano per tramite di collettore stradale in corpo idrico superficiale.

Da quanto rilevato, e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che per gli impianti tecnologici a servizio della struttura è consigliabile una verifica da persona qualificata per accertare la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge di quanto realizzato ed ancora eventualmente da completare (per la struttura ricettiva non risulta rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti) e rilasciare libretti impianti, verifica periodica dell'impianto elettrico e/o dichiarazione conformità impianti presenti;

Caratteristiche superficiali

L'accesso ai beni in esecuzione ha permesso di rilevarne la distribuzione interna e le consistenze superficiali di seguito rappresentante:

Ristorante



La zona ristorazione al piano terra comprende: bussola ingresso 7,52 mq, sala (“verandata”) 171,11 mq, sala 73,24 mq, zona forni/banco 63,46 mq, disimpegno sala (“zona gioco bimbi”) 7,13 mq, disimpegno sala-cucina 7,60 mq, disimpegno servizi igienici 2,95 mq, anti w.c. 4,34 mq, anti w.c. 3,02 mq, anti w.c. 2,36 mq, w.c. 1,64 mq, w.c. hp. 4,73, mq, w.c. 1,65, mq, cucina 48,82 mq., per una superficie utile complessiva di 399,57 mq, oltre ad una cantina 27,40 mq (altezza 1,87 mt.) accessibile dal disimpegno sala-cucina e dall’esterno dal sottoscala, nonché portico esterno (portico ingresso 7,22 mq e portico sala da pranzo esterna di 123,87 mq).

Affitta Camere

La zona ricettiva al primo piano comprende: camera familiare 24,78 mq, bagno 4,52 mq, camera doppia 14,14 con bagno 4,70 mq, camera familiare 24,73 mq con bagno 5,20 mq, camera singola 9,71 mq con bagno 4,38 mq, camera singola 10,82 mq con bagno 3,91 mq, camera singola 10,90 mq con bagno 3,22 mq, disimpegno-corridoio 20,06 mq, ripostiglio nel vano scale (autorizzato come w.c.) 1,72 mq, oltre alla reception 14,40 mq con annesso bagno 5,49 mq. al primo piano.

Locali servizi ed accessori

La zona servizi ed accessori comprendono: due spogliatoi ciascuno con 7,88 mq, doccia di 1,62 mw e w.c. di 2,40 mq; deposito con celle frigorifere 44,24 mq, deposito 37,65 mq, laboratorio 68,07 mq, deposito 82,85 mq, anti w.c. 3,40 mq, w.c. 4,06 mq, oltre a portico di collegamento con il ristorante 23,44 mq, cantina 27,40 mq e centrale termica 6,00 mq, quest’ultime ricomprese nell’edificio principale del ristorante.

Superfici acquisite dai dati metrici riportati negli elaborati di progetto in atti presso il Comune

Area esterna

Area esterna destinata a parcheggio con ampia zona di manovra (pavimentazione in manto bituminoso ed in via residuale area sistemata a giardino (posti auto complessivi dichiarati n. 25, di cui 6 per l’attività ricettiva).

Il compendio è delimitato nel perimetro con recinzione (muretto in cls con soprastante rete o recinzione metallica) e gode di un accesso pedonale e tre carrai con cancelli scorrevoli azionabili con comando a distanza.

L’accesso da via due Fiumi avviene per tramite della strada in proprietà identificata catastalmente dalla pc. 1108/50 ed attraversando la pc. 1166/17 (di fatto strada e/o banchina stradale sistemata a verde), che costeggia il compendio, intestata ad altra proprietà sulla quale non risulta iscritta alcuna servitù di passaggio, mentre dalla strada provinciale anche per tramite servitù iscritta a peso della pc. 1167/5 (G.N. 1881960).

Strada provinciale 19: pc. 1232/2 iscritta di proprietà a Regione FVG -Demanio Idrico; pc. 1167/5 iscritta di proprietà a *** DATO OSCURATO *** .

Stato manutentivo

Nel complesso il compendio immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione, atteso il recente intervento di ristrutturazione con riqualificazione energetica, che ha interessato l’edificio, fatta eccezione per il corpo accessorio, dove trovano spazio i locali di deposito e laboratori, che presenta un degrado macroscopico delle superfici delle pareti determinato verosimilmente da fenomeni infiltrativi di acqua meteorica dalla copertura.

Il primo piano destinato all’attività ricettiva risulta completo nelle finiture e nelle dotazioni d’impianti tecnologici e completo di arredi.

Non sono stati rilevati evidenti segni che denotino cedimenti di carattere strutturale.

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Planimetria catastale]



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante-bar	381,88	x	100 %	=	381,88
Affitta camere	231,61	x	100 %	=	231,61
Locali accessori (porticati)	168,04	x	35 %	=	58,81
Locali di servizio	408,36	x	60 %	=	245,02
Area esterna di pertinenza	1.087,16	x	15 %	=	163,07
Totale:	2.277,05				1.080,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo del valore di mercato per costo di riproduzione deprezzato

Il metodo dei costi si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale o tecnica, obsolescenza economica o esterna).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato come segue:

- il criterio di stima adottato riconduce al metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato.

La scelta di tale metodo è stata determinata in quanto l'immobile non trova sul mercato locale termini di raffronto con recenti compravendite e quindi il mercato di riferimento è di tipo non dinamico.

Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione:

- valore dell'area, cui corrisponde il costo dell'area, determinato dalla differenza tra il valore di mercato dell'area edificabile ed il costo di demolizione del fabbricato, o in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarità fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato;

- costo di costruzione deprezzato degli edifici presenti sul lotto di terreno.

In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

- definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;

- determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;

- determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;

- determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;

- determinazione dell'utile del promotore;

- determinazione del valore di riproduzione a nuovo;



- calcolo del deprezzamento;
- determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$Vm = VA + VCN - D$$

nella quale

Vm = valore di mercato per costo di riproduzione deprezzato

VA = valore area edificata

VCN = valore di riproduzione a nuovo

D = deprezzamento

Dati metrici

Le caratteristiche superficiali sono acquisite dai documenti in atti e rilevate in scala da planimetrie catastali.

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale, misurata come superficie esterna lorda (SEL), dei beni, che è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili.

Ai fini della valutazione dei beni, i rapporti mercantili superficiali, definiti di seguito, si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale dell'immobile, assunti per le tipologie immobiliari simili più diffuse nel segmento di mercato alla quale appartengono i beni oggetto di valutazione:

- ristorante: 100%
- affitta camere: 100%
- locali di servizio: 60%
- locali accessori: 35%
- area esterna di pertinenza: 15%

Valore dei beni

Per quanto sopra descritto, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione considerando la sua collocazione e tipologia, tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono concorrere alla formazione del valore, tenuto conto dei vincoli rappresentati, lo scrivente esperto stimatore esprime il seguente valore commerciale degli immobili oggetto di Esecuzione determinato quale valore di mercato per costo di riproduzione deprezzato **Vm**, sulla base della stima analitica rappresentata nell'allegato 6 alla presente relazione.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce ai dati metrici evidenziati nel paragrafo precedente ed alle tabelle contenenti la giustificazione analitica di stima, quindi, le variazioni dei parametri non modificano la valutazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.303.767,44

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Oneri per manutenzione copertura corpo accessorio interessato da fenomeni d'infiltrazione dalla copertura, costo stimato indicativamente in 10.000 €

-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 1.293.767,44****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 1.293.767,44**

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA GRADO 16, FRAZIONE TERRANOVA

STRADA

DI CUI AL PUNTO B

Strada a SAN CANZIAN D'ISONZO via Grado 16, frazione Terranova, della superficie commerciale di **325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di valutazione comprende strada, a fondo cieco, attualmente di pertinenza del compendio attiguo a destinazione turistico ricettiva (ristorante-bar e affitta camere), costituisce l'unica via d'accesso ai lotti edificati prospettanti la strada stessa ed è servita da illuminazione pubblica e rete elettrica.

Identificazione catastale:

- C.C. Isola Morosini particella fondiaria 1108/50 foglio 15 partita tavolare Web 1, qualità classe seminativo, 7, superficie 325, reddito dominicale 1,8500, reddito agrario 0,8400, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare

- P.T.web 1, c.t. 1°, pc. 1108/50, prato, C.C. di Isola Morosini iscritta in proprietà a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 p.i.. (G.N. 383/2019)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km raggiungibile in auto in 10'

nella media

ferrovia distante 10 km raggiungibile in auto in 10' (aeroporto)

nella media

autobus distante 0 mt

nella media



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
Strada	325,00	x	2 %	=	6,50
Totale:	325,00				6,50

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della dipologia del bene ed i vincoli iscritti, si ritiene lo stesso non apprezzabile economicamente, pertanto di valore pari a 0,00 (zero,00)



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



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Sulla base di quanto esposto, poiché per la valutazione del compendio immobiliare non è stato possibile rilevare dati di mercato recenti (insufficiente dinamicità del mercato) che potessero consentire di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, in considerazione delle caratteristiche del bene, l'impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato e della scarsa disponibilità ed eccessiva incertezza sui parametri tecnici economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario, si è proceduto, in via prudenziale e nell'interesse della procedura, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso il metodo del valore di ricostruzione deprezzato.

Determinazione valore dal quale avviare procedura competitiva (Valore di Vendita Forzato)

Il valore dal quale avviare la procedura competitiva viene definito apportando una detrazione al valore, un tanto tenuto conto della situazione giuridica dei cespiti ricadenti nella procedura esecutiva in atto, che necessariamente deve prevedere valutazioni prudenziali e più basse rispetto al libero mercato, dell'eventuale presenza di vizi occulti e vendita senza garanzia, della vetustà degli immobili, dei materiali impiegati per la costruzione, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, nonché dell'analisi dei dati e informazioni di mercato riferiti ai beni immobili oggetto di espropriazione forzata nel Tribunale territorialmente competente.

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
	Complesso a				
A	destinazione turistico ricettiva	1.080,39	0,00	1.293.767,44	1.293.767,44
B	strada	6,50	0,00	0,00	0,00
				1.293.767,44 €	1.293.767,44 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto sopra nulla da segnalare, in quanto la procedura interessa l'intera quota di proprietà di un bene che per tipologia e caratteristiche, quali l'uso in comune di alcuni spazi (locali di servizi ed accessori al piano terra del corpo accessorio) si ritiene non frazionabile in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 12.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.281.767,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 256.353,49

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:

€. 413,95

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

€. 1.025.000,00

data 04/04/2025



il tecnico incaricato
Geom. Michele Cappelli

