TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

201/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Cosatti

CF:CSTMRZ60H20L483W
con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA SANTA CATERINA 45
telefono: 043269898
email: studiocosatti@gmail.com
PEC: maurizio.cosatti@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a MARTIGNACCO, frazione CASANOVA, della superficie commerciale di **17.300,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli in Comune di Martignacco urbicati tra via Primo Maggio e la Strada Regionale n.464. Questi terreni sono accessibili dalla viabilità citata attraverso capezzagne su terreni di altrui proprietà. Essi sono in parte posti a prato ed in parte coltivati anche se in sede di sopralluogo risultavano incolti. Sul confine più ad est tra il mappale n.243 del F.17 e il mappale n.163 del F.18 si trovano delle essenze arboree e qui è pure presente una linea telefonica TIM con palo. Va data nota che sui mappali n.187 e n.242 si trovano quattro importanti piante ad alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.1, superficie 4270, reddito agrario 22,05 €, reddito dominicale 47,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina da nord in senso orario: 189-190, a est con altro Foglio di mappa; a sud con i mapp. 241-200- ad ovest con il n.187 (ns. interesse)
- foglio 18 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 4040, reddito agrario 19,82 €, reddito dominicale 37,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina a nord con altro foglio di mappa (con il mappale n.190) ad est con il n.1033 a sud con il 729 a ovest con altro foglio di mappa (n.243 ns. interesse)
- foglio 17 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe prato Cl.2, superficie 4600, reddito agrario 17,82 €, reddito dominicale 33,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord con i n.ri 159, 370, ad est con il 187 (ns. interesse) e parte del n. 370 a sud con il 199 e 840 ad ovest con il 227.
- foglio 17 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.1, superficie 3940, reddito agrario 20,35 €, reddito dominicale 43,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confina da nord con i n.ri 370 (parte) -188-189, a est con il n.243 (ns. interesse), a sud con i n.ri 200-199 e ad ovest con il n.242 (ns. interesse).

Il terreno presenta una forma pressochè regolare anche se i mappali n.187-242-243 creano un lotto avente forma trapezoidale, mentre il mappale n.163 F.18 ha forma più regolare (quadrata). L'insieme dei mappali formano un unico lotto essendo confinanti l'uno con l'altro, presentano un'orografia piana, una tessitura prevalente terrosa - agricola-, non sono presenti sistemi irrigui, i terreni vengono lavorati a rotazione, anche se in sede di sopralluogo il lotto risultava incolto; sui mappali 187 e 242 si trovano quattro essenze arboree di alto fusto.

Copia Cortesia - www.ivgudine.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17.300,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.440,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.330,00**
Data di conclusione della relazione:	**28/08/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo affitto di fondi rustici, stipulato il 01/01/2022, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 27/02/2023 a UDINE ai nn. 1763 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 250,00.

Il contratto d'affitto viene stipulato per la durata di anni 5, con scadenza in data 10/11/26, per un canone di € 50,00 (annuale) e quindi per in importo complessivo di € 250,00.

SI PRECISA CHE QUESTO LOTTO- RIGUARDANTE ESCLUSIVAMENTE BENI UBICATI SUL TERRITORIO COMUNALE DI MARTIGNACCO- VISTA L'ORDINANZA DEL GIUDICE DI DATA 09-06-2025 CON LA QUALE SI DISPONEVA LA RIUNIONE DELLA PROCEDURA 201/2024 CON LA PROCEDURA 125/2025- NON E' SOGGETTO AD ALCUNA VARIAZIONE PER QUANTO GIA' DEPOSITATO IN DATA 21/05/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1735/2018 di repertorio, iscritta il 29/01/2019 a Udine ai nn. 2489/265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 200.000.
Importo capitale: 151.686,57.
La formalità è riferita solamente a Comune di Martignacco F.17 n.243- n.242- n.187; F.18 n.163 Comune di Premariacco F.4 n.106- n.107- n.243- F.6 n.252 D/1- n.250 D/1- n.254 sub.1 D/1- n.254

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

sub.2 D/1; F.5 n.108;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/09/2024 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine ai nn. 3087 di repertorio, trascritto il 22/10/2024 a Udine ai nn. 26189/20294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco F.6 n.250 D/1; F.4 n.107- n.243- n.106; F.5 n.108; F.6 n.252- n.254 sub.1 e sub.2. Comune di Martignacco F.17 n.243- n.242-n.187; F.18 n.163.
L'atto di precetto è stato notificato per complessiva somma di euro 155.988,28 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

N.B.: il Consorzio di Bonifica della Pianura Friulana, su istanza dello scrivente, ha dichiarato con nota dd.18/03/2025 che i terreni oggetto della presente relazione non sono assoggettati a tributi consortili nè interessati da canoni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 +1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 17/09/1993 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita Udine ai nn. rep.125069/35374 di repertorio, registrato il 04/10/1993 a Udine ai nn. 4935, trascritto il 04/10/1993 a Udine ai nn. 18798 generale 13976 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Martignacco F.17 n.187 are 39,40- n.242 are 46,00

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 09/04/1991 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita Udine ai nn. 53851 di repertorio, registrato il 19/04/1991 a Udine ai nn. 2607, trascritto il 15/04/1991 a Udine ai nn. 8554 generale 6358 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Martignacco F.17 n.243 are 42,70

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 17/02/1994 a firma di notaio Renato Pirolo Cervignano d.F- ai nn. 90371 di repertorio, registrato il 08/03/1994 a Cervignano d. F. ai nn. 238, trascritto il 15/03/1994 a Udine ai nn. 5339 generale 3957 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Martignacco F.18 n.163 are 40,40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.52 del 21/12/2001 esecutiva Giunta Regionale n.725 del 11/03/2002, l'immobile ricade in zona omogenea E6 - zona di interesse agricolo. Il titolo è riferito solamente al Comune di Martignacco F.17 n.ri 187-242-243 e F.18 n.163

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Verifica visiva senza indagini)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Verifica visiva dei terreni senza rilievo)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARTIGNACCO, FRAZIONE CASANOVA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MARTIGNACCO, frazione CASANOVA, della superficie commerciale di **17.300,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni agricoli in Comune di Martignacco urbicati tra via Primo Maggio e la Strada Regionale n.464. Questi terreni sono accessibili dalla viabilità citata attraverso capezzagne su terreni di altrui proprietà. Essi sono in parte posti a prato ed in parte coltivati anche se in sede di sopralluogo risultavano incolti. Sul confine più ad est tra il mappale n.243 del F.17 e il mappale n.163 del F.18 si trovano delle essenze arboree e qui è pure presente una linea telefonica TIM con palo. Va data nota

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

che sui mappali n.187 e n.242 si trovano quattro importanti piante ad alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.1, superficie 4270, reddito agrario 22,05 €, reddito dominicale 47,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: confina da nord in senso orario: 189-190, a est con altro Foglio di mappa; a sud con i mapp. 241-200- ad ovest con il n.187 (ns. interesse)
- foglio 18 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 4040, reddito agrario 19,82 €, reddito dominicale 37,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: confina a nord con altro foglio di mappa (con il mappale n.190) ad est con il n.1033 a sud con il 729 a ovest con altro foglio di mappa (n.243 ns. interesse)
- foglio 17 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe prato Cl.2, superficie 4600, reddito agrario 17,82 €, reddito dominicale 33,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: da nord con i n.ri 159, 370, ad est con il 187 (ns. interesse) e parte del n. 370 a sud con il 199 e 840 ad ovest con il 227.
- foglio 17 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.1, superficie 3940, reddito agrario 20,35 €, reddito dominicale 43,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: confina da nord con i n.ri 370 (parte) -188-189, a est con il n.243 (ns. interesse), a sud con i n.ri 200-199 e ad ovest con il n.242 (ns. interesse).

Il terreno presenta una forma pressochè regolare anche se i mappali n.187-242-243 creano un lotto avente forma trapezoidale, mentre il mappale n.163 F.18 ha forma più regolare (quadrata). L'insieme dei mappali formano un unico lotto essendo confinanti l'uno con l'altro, presentano un'orografia piana, una tessitura prevalente terrosa - agricola-, non sono presenti sistemi irrigui, i terreni vengono lavorati a rotazione, anche se in sede di sopralluogo il lotto risultava incolto; sui mappali 187 e 242 si trovano quattro essenze arboree di alto fusto.







Coveg Sistemi www.vgsistemi.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PASSONS - PASIAN DI PRATO).



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media

stato di manutenzione: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vedi descrizione sommaria.

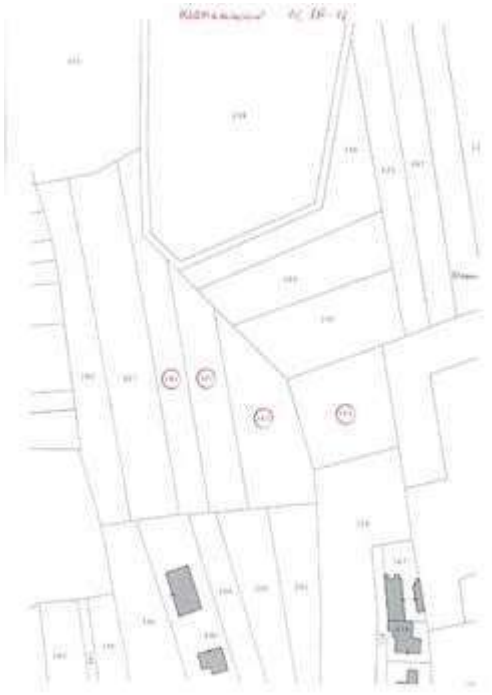
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI AGRICOLI	17.300,00	x	100 %	=	17.300,00
Totale:	**17.300,00**				**17.300,00**

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





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: V.A.M. -F.V.G.- Annualità 2023 - Regione agraria N. 11

Descrizione: terreni agricoli

Superfici principali e secondarie: 17300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.550,00 pari a 3,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 48.440,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: trattativa privata

Descrizione: terreno seminativo

Indirizzo: Casanova

Covegs.r.l. - www.covegs.it

Superfici principali e secondarie: 5000

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17.300,00	x	2,80	=	**48.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

NOTE ED AVVERTENZE

Lo scrivente tecnico incaricato dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni per ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto, ecc.) ecc.; di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio, se non per i dati riportati in questa perizia; di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche, in merito a fornitura di gas-acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori di servizi o consorzi, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, se non per quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Udine o riportato in perizia. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni espresse sono basate sulle verifiche effettuate in loco, salvo quanto sopra esposto e sui documenti urbanistici e catastali reperiti.

FATTE LE DOVUTE AVVERTENZE E' BENE PRECISARE:

Premessa

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

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato è da intendersi, come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere

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

compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (I.V.S.1,3.1).

Il valore di mercato esclude aspecificamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (I.V.S.1,3.1).

Valore di vendita forzata

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

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

La vendita al punto 2.12 del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione - nonchè secondo gli Standards Internazionali (IVS 2,6.11) - è la seguente:

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

Valore di vendita giudiziaria

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

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

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

Mercato Immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta soprattutto in campo agricolo; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori. Il tutto è ulteriormente aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque la valutazione dei beni in questione, è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi del settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori, bensì i volumi, come emerge da note fonti di settore.

Criteri generali di stima

Consulenze S.r.l.s. - www.aguidine.it

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonchè, anche se in maniera sommaria, le condizioni di mantenimento dei beni. Per la valutazione si è tentuo conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore, come posizione, accessibilità/viabilità, esposizione, ricerche di beni similari, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immbili oggetto della procedura.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato ha preso per buoni i valori più certi di recenti compravendite per beni simili e le richieste e le offerte di beni posti sul mercato, ottenendo così una media atta a determinare il più probabile valore di mercato.

Analisi delle fonti dirette

Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto - in qualità di fonti dirette - delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzie immobiliari, ecc.). E, come accennato è stato reperito anche il prezzo di vendita relativo ad alcune recenti transazioni, afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, in particolare quelle relative a recenti compravendite, hanno generato elementi utili alla valutazione espressa, fornendo dei valori unitari sufficientemente omogenei rispetto ai valori reperiti dalle tabelle delle fonti indirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MARTIGNACCO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. F.V.G. 2023, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE-AGENZIE PER BENI SIMILI NELLA ZONA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	17.300,00	0,00	48.440,00	48.440,00
				48.440,00 €	**48.440,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.440,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 12.110,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.330,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a PREMARIACCO Via Casali Pasch 15, frazione Località San Mauro per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per quanto riguarda i terreni posti sul F.4 mappali n.106 e 107 va detto che trattasi di particelle attigue tra loro, alle quali si accede da una viabilità interna denominata Casali Pasch, posta su proprietà altrui. Detti mappali hanno una forma irregolare e non risultano coltivati, considerato che la loro orografia è stata in gran parte variata per creare dune e percorsi di motocross.

Il mappale F.4 particella n.243, avente forma rettangolare, è accessibile da capezzagne poste su altrui proprietà ed in sede di sopralluogo risultava incolto. Come già citato nei gravami, si segnala che su detto mappale è presente una servitù da elettrodotto.

Il mappale n.108, posto sul F.5, risulta in parte sul versante sud, essere interessato impropriamente dalla "pista volo" della vicina attività, mentre nella parte più a nord risulta coltivato, senza peraltro aver notizia a riguardo del conduttore, visto che da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl-3, superficie 3930, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 25,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Alberto Amodio rep. 126489/26931
  Coerenze: FG. 4-a nord con il map. 108 (altro foglio) , a est con il map. 197 e 108, a sud con il map. 250(altro foglio) ,a ovest con il map. 106.
- foglio 4 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.3, superficie 2740, reddito agrario 11,32 €, reddito dominicale 17,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Alberto Amodio rep. 124551/26291
  Coerenze: FG. 4-a nord con il map. 242 , a est con il map. 204 e 205 (altro foglio), a sud con il map. 177 ,a ovest con il map. 177.
- foglio 5 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.3, superficie 9390, reddito agrario 38,80 €, reddito dominicale 60,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Tania Andrioli rep. 13378/2750
  Coerenze: FG. 5-a nord con il map. 105 , a est con il map. 162 e 171, a sud con il map. 107 e 197 (di altro foglio) ,a ovest con il map. 106 (di altro foglio) e map. 107.
- foglio 4 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.3, superficie 5980, reddito agrario 24,71 €, reddito dominicale 38,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Tania Andrioli rep. 18229/3762

Il terreno presenta una forma pressochè REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente TERRA, i sistemi irrigui sono ASSENTI, le sistemazioni agrarie sono: IN PARTE

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

INCOLTO e MAP. 108 COLTIVATO, non sono state rilevate colture erbacee AD ECCEZIONE DEL MAP. 108 , colture arboree: ASSENTI e di selvicoltura: ASSENTI

B **TERRENO con Fotovoltaico a RIDOTTO FUNZIONAMENTO** a PREMARIACCO Via Casali Pasch 15, frazione Località San Mauro per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER LA SOLA PROPRIETA' DEL SUOLO, GRAVATO DALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA. PERTANTO NON SI E' TENUTO CONTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Trattasi di un mappale (n.250) avente una superficie catastale di mq. 2.860 mq.in parte recintato ed in parte attiguo, ma senza recinzione in continuità con altro mappale. Su questo mappale è stato realizzato un impianto fotovoltaico per il quale è stata sottoscritta una convenzione avente pratica n.SSP00128824 tra i soggetti esecutati ed anzi con l'azienda a loro nome, e G.S.E. per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia prodotta da un impianto fotovoltaico avente una potenza nominale pari a 46,08 Kw. Questa convenzione di data 26/01/2012, come detto, ha quale oggetto la realizzazione di un impianto fotovoltaico che ha pure previsto l'introduzione al catasto fabbricati di quanto realizzato, considerato che sul terreno sono stati posti 32 moduli aventi 6 pannelli fotovoltaici cadauno. Dalle ispezioni fatte in loco, senza entrare nel merito del funzionamento tecnico di detto impianto, ma valutando la ridotta resa attuale, in proporzione alla ottimale produzione iniziale, è risultato evidente lo stato di semi abbandono del sito e di ciò si è tenuto conto nella valutazione. L'impianto citato è attiguo ad un altro piccolo impianto fotovoltaico identificato catastalmente sempre in comune di Premariacco Fg. 6 map. 254 sub. 1 (Corpo C). Non avendo avuto modo di fare una verifica tecnica, si ritiene che i due impianti, Fg. 6 n. 250 e Fg. 6 n. 254 sub. 1, siano abbinati tra di loro tanto da avere una potenza nominale complessiva di Kw 46,08.

Comunque visto l'atto del notaio Antonio Frattasio dd.30-11-2010 rep. 128674/36415, gli esecutati cedevano il diritto di superficie per la durata di 25 anni e pertanto in questa relazione si andrà a valurare il solo valore del suolo, secondo le formule finanziarie previste.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 250 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.500,00 Euro, indirizzo catastale: Casali Pasch n.15 , piano: p.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Alberto Amodio rep. 126489/26931
  Coerenze: FG. 6-a nord con i map. 104-105-106-107-108-(altro foglio) , a est e a sud con il map. 254 ,a ovest con il map. 254 e con il map. 104 (altro foglio).
  Derivante da Fg. 6 n. 248 che veniva soppresso di mq. 2860 e passava al catasto fabbricati con costituzione del Fg. 6 n. 250 di mq. 2860.

C **PROPRIETA' DEL SUOLO-no proprietà superficiaria** a PREMARIACCO Via Casali Pasch 15, frazione Località San Mauro per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER LA SOLA PROPRIETA' DEL SUOLO, GRAVATO DALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA. PERTANTO NON SI E' TENUTO CONTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

La valutazione di questo corpo "C" tiene conto di due mappali, il mappale n. 252 avente una superficie catastale di mq. 18 (ente urbano) e il mappale 254 avente una superficie catastale di mq. 5852 (ente urbano). Detti mappali sono distinti anche al catasto urbano, vista ia loro consistenza: il mappale 252 è un fabbricato utilizzato come "locale Enel e locale misure", mentre il mappale 254 ha

Consorzio S.I.R.E. - www.sireaudine.it

un uso a sedime di impianto fotovoltaico, con identificazione sub. 1, nonchè un uso per vani tecnici (A), tettoia (B) e due serbatoi (C) con identificazione sub. 2.

Complessivamente i mappali 252 e 254 hanno una superficie catastale di mq. 5.870.

Entrambe le particelle sono assoggettate al solo diritto di proprietà del suolo e non anche della prorprietà superficiaria, che attualmente consiste in un impianto fotovoltaico da n.14 moduli sulla particella 254, oltre ad accessori identificati sul sub. 2 con le lettere "A-B-C-C" e da un locale Enel con misuratori sulla particella n.252.

Per l'impianto fotovoltaico è stata sottoscritta una convenzione avente pratica n.SSP00128824 tra i soggetti esecutati ed anzi con l'azienda a loro nome, e G.S.E. per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia prodotta da un impianto fotovoltaico avente una potenza nominale pari a 46,08 Kw. Questa convenzione di data 26/01/2012, riguarda anche quanto realizzato e descritto nel CORPO B Fg. 6 mappale 250. Anche in questo caso, così come per il corpo B, non avendo avuto modo di eseguire verifiche tecniche, si ritiene che i due impianti, insistenti sui sedimi identificati al Fg. 6 n. 250 e Fg. 6 n. 254 sub. 1, siano abbinati tra di loro tanto da avere una potenza nominale complessiva di Kw 46,08.

Comunque visto l'atto del notaio Antonio Frattasio dd.30-11-2010 rep. 128674/36415, gli esecutati cedevano il diritto di superficie per la durata di 25 anni sull'intera superficie e pertanto in questa relazione si andrà a valurare il solo valore del suolo, secondo le formule finanziarie previste.

Infine si ritiene di dar atto che oltre agli impianti fotovoltaici e alle strutture a loro corredo, in sito sono malamente accatastati materiali edili e di vario genere oltre ad attrezzature di altrettanto vario utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 252 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 90,00 Euro, indirizzo catastale: Casali Pasch n.15, piano: p.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il diritto di superficie veniva costituito in forza dell'atto ricognitivo di sopravvivenze attive - notaio M. Bordon rep. 14737/12057
  Coerenze: Circondato a nord, est, sud e ovest dal map. 254
  I soggetti esecutati risultano essere proprietari per l'area, ma hanno ceduto il diritto di superficie
- foglio 6 particella 254 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 52,00 Euro, indirizzo catastale: Casali Pasch n.15 , piano: p.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il diritto di superficie veniva costituito in forza dell'atto ricognitivo di sopravvivenze attive - notaio M. Bordon rep. 14737/12057
  Coerenze: Circondato a nord, est, sud e ovest dal map. 254 sub. 2-
  I soggetti esecutati risultano essere proprietari per l'area, ma hanno ceduto il diritto di superficie-ATTUALMENTE CATASTALMENTE L'INTESTAZIONE RISULTA NON A NOME DEGLI ESECUTATI
- foglio 6 particella 254 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 596,00 Euro, indirizzo catastale: Premariacco, via Casali Pasch n. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il diritto di superficie veniva costituito in forza dell'atto ricognitivo di sopravvivenze attive - notaio M. Bordon rep. 14737/12057
  Coerenze: Il mappale, così come da estratto di mappa e planimetria catastale confina a nord in parte con il map. 250, in parte con altro foglio di mappa , in parte con il map. 262 e in parte con il mappale 206. A Est confina con il map. 205, a sud con il mappale 204 ne altro foglio di mappa. A ovest con altro foglio di mappa. Va detto che all'interno del mappale 254 insiste il mappale n. 252.
  I soggetti esecutati risultano essere proprietari per l'area, ma hanno ceduto il diritto di superficie-ATTUALMENTE CATASTALMENTE L'INTESTAZIONE RISULTA NON A NOME DEGLI ESECUTATI

Covec S.r.l. - www.visure.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 40.927,06**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 40.927,06**
Data di conclusione della relazione:	**28/08/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.

SI PRECISA CHE QUESTO LOTTO- RIGUARDANTE ESCLUSIVAMENTE BENI UBICATI SUL TERRITORIO COMUNALE DI PREMARIACCO - VISTA L'ORDINANZA DEL GIUDICE DI DATA 09-06-2025 CON LA QUALE SI DISPONEVA LA RIUNIONE DELLA PROCEDURA 201/2024 CON LA PROCEDURA 125/2025- E' STATO OGGETTO DI VARIAZIONI PER QUANTO GIA' DEPOSITATO IN DATA 21/05/2025.

Per quanto riguarda i terreni agricoli (Corpo A) e precisamente in riferimento ai mappali del F.4 n.ri 106-107 e 243 in sede di sopralluogo risultavano incolti.

Altresì per quanto riguarda il mappale n.108 del F.5 questo risultava coltivato, anche se dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate non è stato riscontrato nessun contratto di affitto registrato.

Inoltre per quanto riguarda il terreno F.6 n.ro 250 (Corpo B) questo risulta interessato da una costruzione avente per oggetto un impianto fotovoltaico. I mappali n.252 e 254 sub.1 e 2, sempre sul F.6 (Corpo C), risultano interessati rispettivamente da una costruzione dedicata a "locale ENEL e misuratori", sul 254 sub.1 vi è una stringa di pannelli fotovoltaici e il restante sedime del 254 oltre ad essere sedime di manovra risulta essereoccupato anche da vano tecnico, tettoia e due serbatoi, per i quali comunque gli esecutati risultano avere soltanto la proprietà del suolo e non la proprietà superficiaria.

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:

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

servitù di elettrodotto, stipulata il 09/04/1997 a firma di notaio Tania Andrioli Udine ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 7291/5621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di diritti reali.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco F.4 n.241- n.242- n.243- n.244.
SI AUTORIZZAVA L'ENEL AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A PESO DEL SUDDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU' DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA SUL FONDO DI SUA PROPRIETA' CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E' SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTUR A. ALLA SERVITU E' SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

convenzione edilizia, stipulata il 27/12/2007 a firma di notaio Francesco Petroni Cividale d. F. ai nn. 27761/5023 di repertorio, trascritta il 31/12/2007 a Udine ai nn. 42776/27320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di diritti reali.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco F.6 n.199- n.201 NCEU; F.4 n.106- n.107- n.243; F.5 n.108- n.187- n.188- n.189; F.6 n.177- n.198- n.200- n.202- n.204- n.205- n.206- n.207- n.209- n.210- n.211..
Convenzione avente per oggetto: autorizzazione alla sottoscrizione delle convenzioni inerenti i "progetti Premariacco" allegati al PRGC del responsabile dell'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva del Comune di Premariacco.

servitù di elettrodotto, stipulata il 05/12/2011 a firma di notaio Bruno Panella Udine ai nn. 82515/34873 di repertorio, trascritta il 13/12/2011 a Udine ai nn. 32675/23017, a favore di ***

Covec S.r.l. - www.tribunale.it

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco F.6 n.252.
I SOGGETTI ESECUTATI QUALI TITOLARI DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SOLO SUOLO E LA SOCIETA' ... S.R.L., QUALE TITOLARE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (PER LA DURATA DI ANNI 25), HANNO COSTITUITO A FAVORE DELL'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, CHE HA ACCETTATO, SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE SULL'IMMOBILE DA ADIBIRE A CABINA ELETTRICA CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, F.6 MAPP.252, COME MEGLIO EVIDENZIATA IN COLORE "ROSSO" NELLA PLANIMETRIA, CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO.

servitù di elettrodotto, stipulata il 05/12/2011 a firma di notaio Bruno Panella Udine ai nn. 82515/34873 di repertorio, trascritta il 13/12/2011 a Udine ai nn. 32676/23018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco F.6 n.251.
LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO, COME SOPRA COSTITUITA, HA CONSENTITO ALL'ENEL DISTRIBUZIONE IL DIRITTO DI FAR ACCEDERE A DETTA CABINA IL PERSONALE ADDETTO ALLA SORVEGLIANZA E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E DI COMPIERE I LAVORI NECESSARI; L'ACCESSO SI ESERCITERA' SUL FONDO DI PROPRIETA' DI SIGNORI ... SOGGETTI ESECUTATI, QUALI TITOLARI DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SOLO SUOLO E LA SOCIETA' ... S.R.L., QUALE TITOLARE DEL DIRITTO DISUPERFICIE (PER LA DURATA DI ANNI 25) A PIEDI E CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO QUELLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI LINEARI 3 (TRE), COLORATA IN "GIALLO" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO. TALE ACCESSO AVVERRA' DALLA VIA CASALI PASCH. LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE AD ENEL DISTRIBUZIONE LE CHIAVI DELL'EVENTUALE CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA, AUTORIZZANDO L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL FABBRICATO CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE, PER EFFETTO DELLE COSTITUENDE SERVITU' ENEL DISTRIBUZIONE AVRA' FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE E ALLA RIPARAZIONE DELLA CABINA E DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE ALLA STESSA CONNESSE, AL FINE DI COMPIERVI I RELATIVI LAVORI; - MANTENERE LIBERE DA PIANTE D'ALTO FUSTO, DA COLTIVAZIONI E DA PIANTAGIONI LE AREE ASSERVITE. PERTANTO, LA PARTE CONCEDENTE SI E'OBBLIGATA AD AUTORIZZARE L'ENEL DISTRIBUZIONE A SFRONDARE, CAPITOZZARE ED ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO, QUELLE PIANTE ARBOREE CHE, NELL'AMBITO DELLA ZONA ASSERVITA, POSSANO OSTACOLARE E/O DIMINUIRE, IL REGOLARE ESERCIZIO DELLA COSTITUENDA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO. IL LEGNAME ABBATTUTO DURANTE LA COSTRUZIONE E NEL CORSO DELL'ESERCIZIO DELL'ELETTRODOTTO RIMARRA' A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE.

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

Cosatti Srl - www.vgiudiziarie.it

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/10/1999 a firma di notaio Italico Mareschi S. Daniele d. F. ai nn. 67965 di repertorio, iscritta il 26/10/1999 a Udine ai nn. 26749/4853, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.
Importo ipoteca: 800.000.000 lire.
Importo capitale: 1.400.000.000 lire.
Durata ipoteca: 15 anni, rinnovata .
La formalità è riferita solamente a originariamente: Comune di Premariacco F.4 n.106-107-178-242-243; F.5 n.108-187-188-189; F6 n. 198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211 e 177;----e in rinnovazione: F.6 n.253 C/1- n.201 D/8- n.199 D/7; F.4 n.106- n.107- n.178- n.242- n.243; F.5 n.108- n.187- n.188- n.189; F.6 n.177- n.203- n.204- n.205- n.206- n.207- n.208- n.255- n.256- n.257- n.258- n.259- n.260- n.261- n.262..
L'ipoteca originaria è stata oggetto di rinnovazione con ISCRIZIONE dd.24/10/2019 registrata a Udine ai N.ri 28225/4221 per un valore di euro 413.165,52 e capitale di euro 723.039,66. SULLA *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1735/2018 di repertorio, iscritta il 29/01/2019 a Udine ai nn. 2489/265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 200.000.
Importo capitale: 151.686,57.
La formalità è riferita solamente a Comune di Martignacco F.17 n.243- n.242- n.187; F.18 n.163 Comune di Premariacco F.4 n.106- n.107- n.243- F.6 n.252 D/1- n.250 D/1- n.254 sub.1 D/1- n.254 sub.2 D/1; F.5 n.108.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/09/2024 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine ai nn. 3087 di repertorio, trascritto il 22/10/2024 a Udine ai nn. 26189/20294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco F.6 n.250 D/1; F.4 n.107- n.243- n.106; F.5 n.108; F.6 n.252- n.254 sub.1 e sub.2. Comune di Martignacco F.17 n.243- n.242-n.187; F.18 n.163..
L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 155.988,28 oltre interessi e spese.

pignoramento, stipulato il 29/04/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine ai nn. 1637 di repertorio, trascritto il 10/06/2025 a U.R. Udine ai nn. 15180/11497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Comune di Premariacco Fg. 6 n. 250-252-254 sub.1-254 sub. 2 Fg. 4 n. 106-107-243-Fg. 5 n. 108; Comune di Martignacco Fg. 17 n. 187-242-243- Fg. 18 n. 163.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

Covisa S.r.l. - www.visualine.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

N.B.: il Consorzio di Bonifica della Pianura Friulana, su istanza dello scrivente, ha dichiarato con nota dd.18/03/2025 che i terreni oggetto della presente relazione non sono assoggettati a tributi consortili nè interessati da canoni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/04/1998 a firma di notaio Tania Andrioli ai nn. 18229/3762 di repertorio, trascritto il 20/04/1998 a Udine ai nn. 8642 generale 6388 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.4 n.106 are 59,80.
I soggetti esecutati acquistavano da M.C.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio Udine ai nn. rep.126489/26931 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 1103 generale 969 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.4 n.107 are 39,30.
I soggetti esecutati acquistavano da M.R. e M.S.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 23/04/1996 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio Udine ai nn. rep.124551/26291 di repertorio, trascritto il 03/05/1996 a Udine ai nn. 8830 generale 6498 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.4 n.178 are 3.70 -n.222 are 20.20 n.237 are 19.52 n.239 are 11.34 n.242 are 33.95 n.243 are 27.40 acquistavano da T.R // F.5 n.179 are 5.50 F.6 n.2 are 31.00 n.159 are 120.50 n.160 are 31.50 acquistavano F.F.-F.R.-F.F.-F.V.-S.E. // F.6 n.146 are 79.80 acquistavano da D.A. -D.D.D-D.G.- D.P. e D.S.L. /// F.6 n.3 are 204.40 acquistavano da V.A.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 27/03/1997 a firma di notaio Tania Andrioli Udine ai nn. rep.13378/2750 di repertorio, trascritto il 28/03/1997 a Udine ai nn. 5968 generale 4576 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.5 n.108 are 93,90.
I soggetti esecutati acquistavano da S.T. e O.G.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/06/1995 a firma di notaio Tania Andrioli Udine ai nn. rep.4564/1074 di repertorio, registrato il 22/06/1995 a Udine ai nn. 4005/Pubb., trascritto il 27/06/1995 a Udine ai nn. 13360 generale 9660 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.5 n.121 are 76,80; F.4 n.115 are 62,00; F.5 n.112 are 408,00; F.6 n.1 are 20,00 – n.157 are 81,00 – n.158 are 34,00 – F.4 n.114 are 53,90 – n.217 are 9,70 – n.241 are 54,25- n.244 are 1,50- n.238 are 0,63- n.240 are 8,44- n.219 are 16,00; F.4 n.120 are 34,40; F.5 n.109 are 64,70- n.110 are 81,60; F.5 n.111 are 47,70; F.5 n.113 are 22,40- n.114 are 48,30- n.115 are 16,90; F.5 n.120 are 98,00; F.6 n.148 are 37,20- n.166 are 0,20; F.6 n.145 are 239,60; F.6 n.163 are 38,40- n.164 are 98,40- n.165 are 21,70. .

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

Atto di vendita del 19.06.1995 rep.4564/1074 Dr. Tania Andrioli, registrato a Udine il 22.06.1995 al n.4005/pubb. e trascritto in data 30.08.1995 ai n.ri 17753/12823, in RETTIFICA DELLA NOTA presentata il 27.06.1995 ai n.ri 13360/9660. Gli immobili in atto venivano venduti ai soggetti esecutati e non a “AZIENDA...."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/04/1996 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio Udine ai nn. 124551/26291 di repertorio, trascritto il 03/05/1996 a Udine ai nn. 8830 generale 6498 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.4 n.178 are 3,70- n.222 are 20,20- n.237 are 19,52- n.239 are 11,34- n.242 are are 33,95- n.243 are 27,40 acquistano da T. R.;// Comune di Premariacco F.5 n.179 are 5,50; F.6 n.2 are 31,00- n.159 are 120,50- n.160 are 31,50 acquistano da F. F.- F.R.- F.F.- F.V., S.E. ; // F.6 n.146 are 79,80 acquistano da: D.A.- D.D.- D.G.-D.P., D. S. L.. // F.6 n.3 are 204,40 acquistano da: V. A..
Riferito solamente a Comune di Premariacco F.4 n.178 are 3,70- n.222 are 20,20- n.237 are 19,52- n.239 are 11,34- n.242 are are 33,95- n.243 are 27,40. i soggetti esecutati acquistavano da T R.. riferito solamente a Comune di Premariacco F.5 n.179 are 5,50; F.6 n.2 are 31,00- n.159 are 120,50- n.160 are 31,50. i soggetti esecutati acquistavano da F. F.- F. R.- F. V. nonché da S. E.. riferito solamente a Comune di Premariacco F.6 n.146 are 79,80. i soggetti esecutati acquistavano da D. A.- D. D.- D. G:- D. P.; D. S. L. riferito solamente a Comune di Premariacco F.6 n.3 are 204,40. i soggetti esecutati acquistavano da V. A.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2+1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio Paolo Alberto Amodio ai nn. 126489/26931 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. A) 1102 generale 968 particolare e B) 1103 generale 969 particolare.
Il titolo è riferito solamente a A) Comune di Premariacco F.5 n.122 are 14,20; F.6 n.161 are 112,80- n.162 are 46,80. B) F.6 n.147 are 115,60.
I soggetti esecutati acquistano da: A) da S.E.; B) da M.R.-S. STORICO CATASTALE: CON VERIFICA STRAORDINARIA del 15/04/1997 in atti dal 13/05/1997 VRS 8321/97 (n. 8321.1/1997), i mappali F.4 n.114- 115- 120- 217- 219- 222- 237- 238- 239- 240- 241- 244; F.5 n.112-113- 114- 115- 120- 121- 122- 179; F.6 n.1- 2- 3- 145- 146- 147- 157- 158- 159- 160- 161- 162- 163- 164- 165- 166, venivano soppressi e sostituiti dal F.6 n.193 mq. 229.488 CON VERIFICA STRAORDINARIA del 15/04/1997 in atti dal 13/05/1997 VRS 8321/97 (n. 8321.3/1997), il n.193 mq.229.488 frazionato originava il F.6 n.198 mq. 8.730. CON FRAZIONAMENTO del 29/10/2010 Pratica n. UD0335110 in atti dal 29/10/2010 presentato il 28/10/2010 (n. 335110.1/2010), il F.6 n.198 mq.8.730, frazionato originava i mappali F.6 n.248 mq. 2.860 e n.249 mq. 5.870. Con Tipo Mappale del 27/12/2010 Pratica n. UD0401234 in atti dal 27/12/2010 presentato il 24/12/2010 (n. 401234.1/2010), il F.6 n.248 mq.2.860, passava a catasto fabbricati, veniva soppresso e sostituito da F.6 n.250 mq. 2.860.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2+1/2 proprietà terreno e 1/1 diritto di superficie, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2010), con atto stipulato il 30/11/2010 a firma di notaio Antonio Frattasio Udine ai nn. 128674/36415 di repertorio, registrato il 15/12/2010 a Udine ai nn. 17082/1T, trascritto il 20/12/2010 a Udine ai nn. 35037 generale 23806 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.6 n.249 mq. 5.870 ---- (ORA F.6 n.254 sub1 e 254 sub.2).
Acquirente “ Società ...srl “ acquistava il diritto di superficie dai venditori soggetti esecutati, che quindi mantengono la proprietà del suolo. Si cedeva il DIRITTO DI SUPERFICE per la durata di 25 anni, scaduto tale termine il diritto di superficie si estinguerà e quanto eventualmente costruito, diventerà di proprietà del proprietario del suolo, senza obbligo di pagamento alcuno. STORICO CATASTALE: CON FRAZIONAMENTO del 17/06/2011 Pratica n.UD0233492 in atti dal 17/06/2011 presentato il 15/06/2011 (n. 233492.1/2011), il F.6 n.249 mq. 5.870 frazionato originava F.6 n.251 mq.5.852 e n.252 mq. 18. Con Tipo Mappale del 06/02/2013 Pratica n. UD0022324 in atti

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

dal 06/02/2013 presentato il 06/02/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 22324.1/2013), il n.251 passava a catasto fabbricati, veniva soppresso e sostituito da F.6 n.254 mq. 5.852 CON VARIAZIONE A SEGUITO DIVISIONE del 02/09/2015 Pratica n. UD0133716 (n. 32515.1/2015) COSTITUZIONE del 07/02/2013 Pratica n. UD0023196 in atti dal 07/02/2013 (n. 344.1/2013), il fabbricato F.6 n.254 veniva diviso in F.6 n.254 sub.1 e n.254 sub.2. A T T E N Z I O N E !!!!!!!!!! Successivamente a questo atto la Società EN...Srl. che ha acquistato il diritto di superficie, in liquidazione, vendeva tale diritto alla società MU...Srl in forza dell'atto di data 03/03/2017 notaio Matteo Bordon, rep. 3583/2899 trascritto il 03/04/2017 a Udine ai n.ri 7801/5400. NOTE Acquirente " MU...-Srl" per il diritto di superficie venditore EN... SRL in liquidazione" ATTO RIGUARDANTE IL SOLO BENE IN COMUNE DI PREMARIACCO FG.6 N.254 SUB.2. Con questo atto si cedeva il DIRITTO DI SUPERFICE della durata di 25 anni, scaduto tale termine il diritto di superficie si estinguerà e quanto eventualmente costruito, diventerà di proprietà del proprietario del suolo, senza obbligo di pagamento alcuno. E' escluso dalla trascrivenda vendita il bene riportato al subalterno 1 (impianto fotovoltaico). Sull'immobile grava SERVITU' di transito costituita a peso dell'originaria particella 251 e a favore di "Enel distribuzione - societa' per azioni", giusta atto autenticato nelle firme dal notaio Bruno Panella di Udine, in data 5 dicembre 2011, al n. 82515/34873 di rep. ivi registrato il 13 dicembre 2011 al n. 17656 serie 1t, ivi trascritto il 13 dicembre 2011 ai nn. 32676/23018. Con atto del 28.07.2020 rep.3163/2402 Notaio D.ssa Antonella Clochiatti (Tricesimo), trascritto in data 13.08.2020 ai n.ri 17263/12362, la società "Mu srl" trasferiva la sua sede e riportava il bene qui trattato Comune di Premariacco F.6 n.254 sub.2 indicato titolo di proprietà 1/1 anziché diritto di superficie. Catastalmente la società Mu... Srl da proprietaria del diritto di superficie, in forza dell'atto di trasferimento sede suddetto, è stata erroneamente intestata come proprietaria. BENE STALCIATO DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE per Ordinanza del Giudice dd.17/01/2025 "ESTINZIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA LIMITATAMENTE AL F.6 Part.254 SUB.2 CAT.D/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 DIRITTO DI SUPERFICIE, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2022), con atto stipulato il 19/12/2022 a firma di notaio Matteo Bordon Udine ai nn. 14737/12057 di repertorio, trascritto il 29/12/2022 a UDINE ai nn. 36664 generale 27215 particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.6 n.254 sub.1 e n.252.
NOTE In questo atto la società Mu...srl acquista dal sig. D.A. F. il solo DIRITTO DI SUPERFICIE In data 17 agosto 2015 l'assemblea della "EN...S.R.L. ha deliberato lo scioglimento anticipato della società e messa in liquidazione. In data 3 giugno 2021 è stato approvato il bilancio finale di liquidazione alla data del 31.12.2021. In data 18 luglio 2022, la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese. Al momento della cancellazione l'unico socio della "EN... S.R.L." era D.A. F. Per mera dimenticanza non è stato ricompreso nel suddetto bilancio il diritto di proprietà superficiaria dell'impianto fotovoltaico e della cabina Enel, site in Premariacco F.6 n.254 sub.1 e n.252. La cancellazione della società dal Registro Imprese ne produce l'estinzione e la successione dei soci nelle sopravvivenze attive, trasferendosi ai soci i diritti facenti capo alla società e non ricompresi nel bilancio finale di liquidazione. il Sig. D.A. F. accerta e riconosce di essere unico titolare del diritto di proprietà superficiaria sugli immobili F.6 n.254 sub.1 e n.252, trattandosi di sopravvivenza attiva derivante dalla cancellazione della società "EN....S.R.L.". QUESTO ATTO SI RIPORTA SOLO PER CONTINUITA'.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto ricognitivo di sopravvivenze attive (dal 19/12/2022 fino al 19/12/2022), con atto stipulato il 19/12/2022 a firma di notaio Matteo Bordon Udine ai nn. 14737/12057 di repertorio, trascritto il 29/12/2022 a Udine ai nn. 36663 generale 27214

Cosatti S.r.l. - www.cosatti.it

particolare.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco F.6 n.254 sub.1 e n.252.
NOTE In data 17 agosto 2015 l'assemblea della "EN...S.R.L." ha deliberato lo scioglimento anticipato della società e messa in liquidazione. In data 3 giugno 2021 è stato approvato il bilancio finale di liquidazione alla data del 31.12.2021. In data 18 luglio 2022, la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese. Al momento della cancellazione l'unico socio della "EN...S.R.L." era il sig. F. D.A. QUESTO ATTO SI RIPORTA SOLO PER CONTINUITA'.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. **N. 1291** , per lavori di installazione di impianto fotovoltaico a terra da 46,08 Kwp (ex mappale 189 ora 250), presentata il 09/06/2010.
Il titolo è riferito solamente a (ex mappale 189) ora mappale 250

Autorizzazione Unica prot.7957 aggiornata con nota prot.5625 del 02/05/2013 e con determina n.2014/123 del 10/01/2014 della Provincia di Udine **N. 7957 aggiornata con prot.5625**, rilasciata il 01/06/2011

D.I.A. **N. 1358**, per lavori di installazione di impianto fotovoltaico ad inseguimento solare (ex mappale 251, ora mappale 254), presentata il 05/10/2011 con il n. 13594 prot di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a (ex mappale 251) ora mappale 254

Autorizzazione di agibilità **N. 15472**, per lavori di realizzazione di cabina elettrica ENEL, presentata il 07/11/2011 con il n. Prot.15169 di protocollo, agibilità del 14/11/2011 con il n. 15472 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a (ex mappale 249) ora mappale 252

N. 3805, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un impianto di produzione di energia elettrica e termica alimentato da fonte rinnovabile, opere connesse ed infrastrutture per opere realizzate in difformità All"Autorizzazione Unica prot.7957 del 01/06/2011, rilasciata il 07/03/2014 con il n. prot. 2758 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a (ex mappale 249) ora mappali 254 e 252

Agibilità **N. 5482**, presentata il 11/12/2013 con il n. prot.14941 di protocollo, agibilità del 07/05/2014 con il n. prot.5482 di protocollo

Dichiarazione Inizio Lavori Asseverata **N. 414/2023 ***, per lavori di costruzione ed esercizio di nuovo impianto fotovoltaico a terra della potenza di 997,92 Kwp, presentata il 22/02/2023 con il n. 414/2023 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a mappali 206, 252, 253, 257.
*per tale pratica l'Ufficio competente del Comune dichiara di essere in attesa di ottenere la documentazione integrativa alla comunicazione di fine lavori, richiesta con prot. 9280 di data 27/09/2024

N. -----.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Premariacco Fg.6 mappali n.250, 252, 254 (sub.1 e 2).
A richiesta dello scrivente, la certificazione rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Premariacco dd.06/05/2025 avente protocollo n.4338 dalla quale è stato riportato l'elenco delle partiche edilizie, infine riporta che per gli immobili sopra indicati non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art.41 della L. n. 47/1985 e s.m.i

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E6 -Ambiti di interesse agricolo. Il titolo è riferito solamente al Fg.4 mappali n.107-106-243 e Fg.5 mappale n.108; Fg.6 mappali n.254-252-250.
Quanto sopra elencato risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot.778 rilasciato dal Comune di Pramariacco in dd.27/01/2025, su richiesta dello scrivente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PREMARIACCO VIA CASALI PASCH 15, FRAZIONE LOCALITÀ SAN MAURO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PREMARIACCO Via Casali Pasch 15, frazione Località San Mauro per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per quanto riguarda i terreni posti sul F.4 mappali n.106 e 107 va detto che trattasi di particelle attigue tra loro, alle quali si accede da una viabilità interna denominata Casali Pasch, posta su proprietà altrui. Detti mappali hanno una forma irregolare e non risultano coltivati, considerato che la loro orografia è stata in gran parte variata per creare dune e percorsi di motocross.

Il mappale F.4 particella n.243, avente forma rettangolare, è accessibile da capezzagne poste su altrui proprietà ed in sede di sopralluogo risultava incolto. Come già citato nei gravami, si segnala che su detto mappale è presente una servitù da elettrodotto.

Il mappale n.108, posto sul F.5, risulta in parte sul versante sud, essere interessato impropriamente dalla "pista volo" della vicina attività, mentre nella parte più a nord risulta coltivato, senza peraltro aver notizia a riguardo del conduttore, visto che da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl-3, superficie 3930, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 25,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Alberto Amodio rep. 126489/26931
  Coerenze: FG. 4-a nord con il map. 108 (altro foglio) , a est con il map. 197 e 108, a sud con il map. 250(altro foglio) ,a ovest con il map. 106.

Covesud s.r.l. - www.ivguidine.it

- foglio 4 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.3, superficie 2740, reddito agrario 11,32 €, reddito dominicale 17,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Alberto Amodio rep. 124551/26291
  Coerenze: FG. 4-a nord con il map. 242 , a est con il map. 204 e 205 (altro foglio), a sud con il map. 177 ,a ovest con il map. 177.
- foglio 5 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.3, superficie 9390, reddito agrario 38,80 €, reddito dominicale 60,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Tania Andrioli rep. 13378/2750
  Coerenze: FG. 5-a nord con il map. 105 , a est con il map. 162 e 171, a sud con il map. 107 e 197 (di altro foglio) ,a ovest con il map. 106 (di altro foglio) e map. 107.
- foglio 4 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.3, superficie 5980, reddito agrario 24,71 €, reddito dominicale 38,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Tania Andrioli rep. 18229/3762

Il terreno presenta una forma pressochè REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente TERRA, i sistemi irrigui sono ASSENTI, le sistemazioni agrarie sono: IN PARTE INCOLTO e MAP. 108 COLTIVATO, non sono state rilevate colture erbacee AD ECCEZIONE DEL MAP. 108 , colture arboree: ASSENTI e di selvicoltura: ASSENTI






Coveg www.vgiudiziarie.it



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Premariacco e Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione: molto scarso
qualità degli impianti: pessimo
qualità dei servizi: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi descrizione sommaria.

CONSISTENZA:

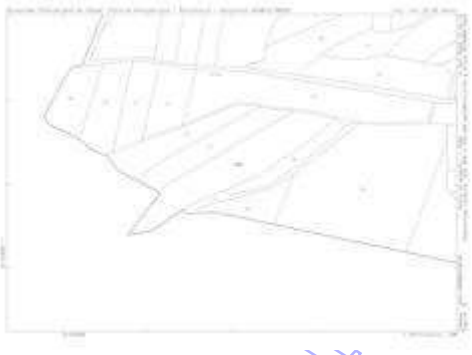
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

Coveg S.r.l. - ivgudine.it







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: V.A.M. -F.V.G.- Annualità 2023 - Regione agraria N. 11

Descrizione: terreni agricoli

Superfici principali e secondarie: 22040

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.550,00 pari a 2,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 48.440,00 pari a 2,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

Fonte di informazione: COMPRAVENDITA IN ZONA

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: PREMARIACCO

Superfici principali e secondarie: 5000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 3,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 14.700,00 pari a 2,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sistemazione dell'area e rimozione materiali	-4.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.000,00**

BENI IN PREMARIACCO VIA CASALI PASCH 15, FRAZIONE LOCALITÀ SAN MAURO

TERRENO CON FOTOVOLTAICO A RIDOTTO FUNZIONAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

TERRENO con Fotovoltaico a RIDOTTO FUNZIONAMENTO a PREMARIACCO Via Casali Pasch 15, frazione Località San Mauro per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER LA SOLA PROPRIETA' DEL SUOLO, GRAVATO DALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA. PERTANTO NON SI E' TENUTO CONTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Trattasi di un mappale (n.250) avente una superficie catastale di mq. 2.860 mq.in parte recintato ed in parte attiguo, ma senza recinzione in continuità con altro mappale. Su questo mappale è stato realizzato un impianto fotovoltaico per il quale è stata sottoscritta una convenzione avente pratica n.SSP00128824 tra i soggetti esecutati ed anzi con l'azienda a loro nome, e G.S.E. per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia prodotta da un impianto fotovoltaico avente una potenza nominale pari a 46,08 Kw. Questa convenzione di data 26/01/2012, come detto, ha quale oggetto la

www.ivgudine.it

realizzazione di un impianto fotovoltaico che ha pure previsto l'introduzione al catasto fabbricati di quanto realizzato, considerato che sul terreno sono stati posti 32 moduli aventi 6 pannelli fotovoltaici cadauno. Dalle ispezioni fatte in loco, senza entrare nel merito del funzionamento tecnico di detto impianto, ma valutando la ridotta resa attuale, in proporzione alla ottimale produzione iniziale, è risultato evidente lo stato di semi abbandono del sito e di ciò si è tenuto conto nella valutazione. L'impianto citato è attiguo ad un altro piccolo impianto fotovoltaico identificato catastalmente sempre in comune di Premariacco Fg. 6 map. 254 sub. 1 (Corpo C). Non avendo avuto modo di fare una verifica tecnica, si ritiene che i due impianti, Fg. 6 n. 250 e Fg. 6 n. 254 sub. 1, siano abbinati tra di loro tanto da avere una potenza nominale complessiva di Kw 46,08.

Comunque visto l'atto del notaio Antonio Frattasio dd.30-11-2010 rep. 128674/36415, gli esecutati cedevano il diritto di superficie per la durata di 25 anni e pertanto in questa relazione si andrà a valurare il solo valore del suolo, secondo le formule finanziarie previste.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 250 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.500,00 Euro, indirizzo catastale: Casali Pasch n.15 , piano: p.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto C.V. notaio Paolo Alberto Amodio rep. 126489/26931
  Coerenze: FG. 6-a nord con i map. 104-105-106-107-108-(altro foglio) , a est e a sud con il map. 254 ,a ovest con il map. 254 e con il map. 104 (altro foglio).
  Derivante da Fg. 6 n. 248 che veniva soppresso di mq. 2860 e passava al catasto fabbricati con costituzione del Fg. 6 n. 250 di mq. 2860.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Premariacco e Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione: pessimo

qualità degli impianti: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

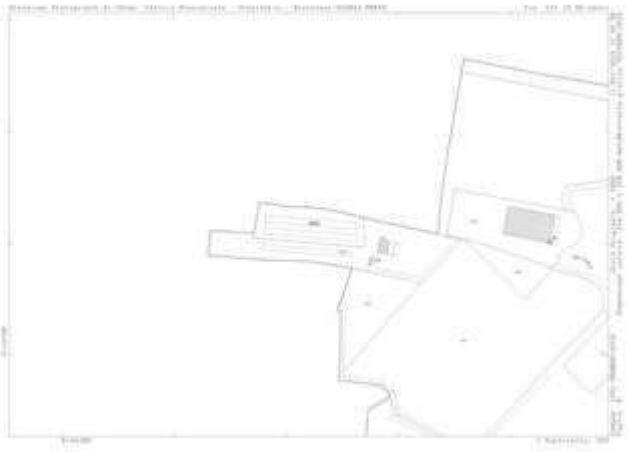
vedi paragrafo descrizione sommaria.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

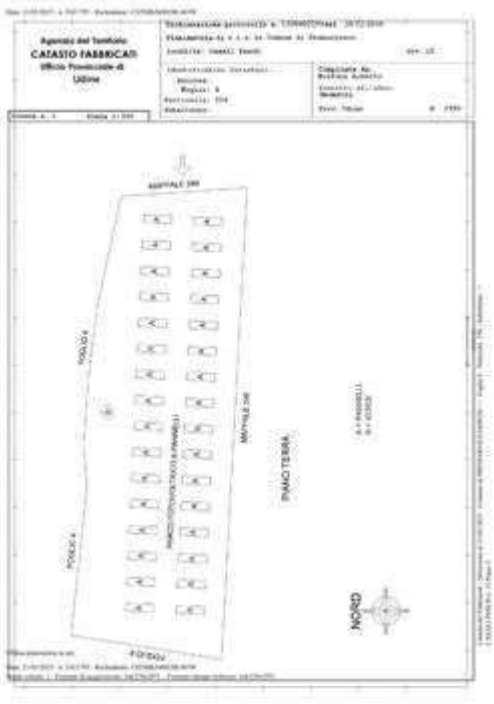
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**





www.ilgiudine.it
Coveg



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Del Territorio V.A.M. con detrazione

Descrizione: Terreno escluso il soprassuolo costituito da impianto fotovoltaico attualmente limitatamente funsionante

Indirizzo: Via Casali Pasch n. 15

Superfici principali e secondarie: 2860

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.010,00 pari a 3,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto del valore del terreno, considerandolo secondo la sua destinazione urbanistica e quindi agricolo. Con la formula Vpp*1/(q^n) è stato calcolato il valore della proprietà superficiaria e quindi per differenza il valore del suolo, tenuto conto della durata del diritto superficiario che ad oggi è ancora di anni 10. La valutazione è stata sviluppata secondo i seguenti calcoli:

Vpp = valore piena proprietà: € 10.010,00

Covego S.r.l. - www.gudine.it

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficiario residuo = 10

q = 1+r

Valore proprietà superficiaria = Vpp*1/(q^n)

Valore proprietà superficiaria =10.010,00'1/(1,0125)'10 = € 8.840,64

Valore proprietà per l'area (suolo) = 10.010,00-8.840,64 = € 1.169,36

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**1.169,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 1.169,36**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 1.169,36**

BENI IN PREMARIACCO VIA CASALI PASCH 15, FRAZIONE LOCALITÀ SAN MAURO

PROPRIETA' DEL SUOLO-NO PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

DI CUI AL PUNTO C

PROPRIETA' DEL SUOLO-no proprietà superficiaria a PREMARIACCO Via Casali Pasch 15, frazione Località San Mauro per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER LA SOLA PROPRIETA' DEL SUOLO, GRAVATO DALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA. PERTANTO NON SI E' TENUTO CONTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

La valutazione di questo corpo "C" tiene conto di due mappali, il mappale n. 252 avente una superficie catastale di mq. 18 (ente urbano) e il mappale 254 avente una superficie catastale di mq. 5852 (ente urbano). Detti mappali sono distinti anche al catasto urbano, vista ia loro consistenza: il mappale 252 è un fabbricato utilizzato come "locale Enel e locale misure", mentre il mappale 254 ha un uso a sedime di impianto fotovoltaico, con identificazione sub. 1, nonchè un uso per vani tecnici (A), tettoia (B) e due serbatoi (C) con identificazione sub. 2.

Complessivamente i mappali 252 e 254 hanno una superficie catastale di mq. 5.870.

Entrambe le particelle sono assoggettate al solo diritto di proprietà del suolo e non anche della prorprietà superficiaria, che attualmente consiste in un impianto fotovoltaico da n.14 moduli sulla particella 254, oltre ad accessori identificati sul sub. 2 con le lettere "A-B-C-C" e da un locale Enel con misuratori sulla particella n.252.

Per l'impianto fotovoltaico è stata sottoscritta una convenzione avente pratica n.SSP00128824 tra i soggetti esecutati ed anzi con l'azienda a loro nome, e G.S.E. per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia prodotta da un impianto fotovoltaico avente una potenza nominale pari a 46,08

Copia non valida - www.ivguidine.it

Kw. Questa convenzione di data 26/01/2012, riguarda anche quanto realizzato e descritto nel CORPO B Fg. 6 mappale 250. Anche in questo caso, così come per il corpo B, non avendo avuto modo di eseguire verifiche tecniche, si ritiene che i due impianti, insistenti sui sedimi identificati al Fg. 6 n. 250 e Fg. 6 n. 254 sub. 1, siano abbinati tra di loro tanto da avere una potenza nominale complessiva di Kw 46,08.

Comunque visto l'atto del notaio Antonio Frattasio dd.30-11-2010 rep. 128674/36415, gli esecutati cedevano il diritto di superficie per la durata di 25 anni sull'intera superficie e pertanto in questa relazione si andrà a valurare il solo valore del suolo, secondo le formule finanziarie previste.

Infine si ritiene di dar atto che oltre agli impianti fotovoltaici e alle strutture a loro corredo, in sito sono malamente accatastati materiali edili e di vario genere oltre ad attrezzature di altrettanto vario utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 252 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 90,00 Euro, indirizzo catastale: Casali Pasch n.15, piano: p.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il diritto di superficie veniva costituito in forza dell'atto ricognitivo di sopravvivenze attive - notaio M. Bordon rep. 14737/12057
  Coerenze: Circondato a nord, est, sud e ovest dal map. 254
  I soggetti esecutati risultano essere proprietari per l'area, ma hanno ceduto il diritto di superficie
- foglio 6 particella 254 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 52,00 Euro, indirizzo catastale: Casali Pasch n.15 , piano: p.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il diritto di superficie veniva costituito in forza dell'atto ricognitivo di sopravvivenze attive - notaio M. Bordon rep. 14737/12057
  Coerenze: Circondato a nord, est, sud e ovest dal map. 254 sub. 2-
  I soggetti esecutati risultano essere proprietari per l'area, ma hanno ceduto il diritto di superficie-ATTUALMENTE CATASTALMENTE L'INTESTAZIONE RISULTA NON A NOME DEGLI ESECUTATI
- foglio 6 particella 254 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 596,00 Euro, indirizzo catastale: Premariacco, via Casali Pasch n. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il diritto di superficie veniva costituito in forza dell'atto ricognitivo di sopravvivenze attive - notaio M. Bordon rep. 14737/12057
  Coerenze: Il mappale, così come da estratto di mappa e planimetria catastale confina a nord in parte con il map. 250, in parte con altro foglio di mappa , in parte con il map. 262 e in parte con il mappale 206. A Est confina con il map. 205, a sud con il mappale 204 ne altro foglio di mappa. A ovest con altro foglio di mappa. Va detto che all'interno del mappale 254 insiste il mappale n. 252.
  I soggetti esecutati risultano essere proprietari per l'area, ma hanno ceduto il diritto di superficie-ATTUALMENTE CATASTALMENTE L'INTESTAZIONE RISULTA NON A NOME DEGLI ESECUTATI

Coveg Srl - www.ivgudine.it







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Premariacco e Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi descrizione sommaria.

Covegs.www.giustiziacivile.it






CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

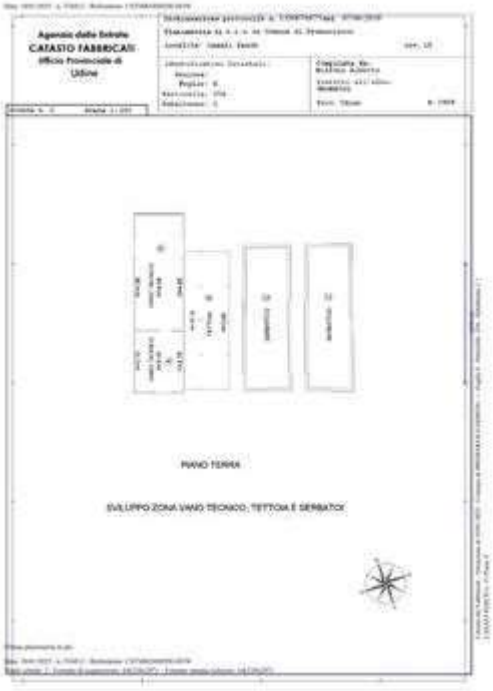
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

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









VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è tenuto conto del valore del terreno, considerandolo secondo la sua destinazione urbanistica e quindi agricolo. Con la formula Vpp*1/(q^n) è stato calcolato il valore della proprietà superficiaria e quindi per differenza il valore del suolo, tenuto conto della durata del diritto superficiario, che ad oggi è ancora di anni 10. La valutazione è stata sviluppata secondo i seguenti calcoli:

Vpp = valore piena proprietà: € 20.545,00
r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%
n = numero di anni di durata del diritto superficiario residuo = 10
q = 1+r

Valore proprietà superficiaria = Vpp*1/(q^n)

Valore proprietà superficiaria =20.545,00 *1/(1,0125)^10 = € 18.144,95

Valore proprietà per l'area (suolo) = 20.545,00-18.144,95 = € 2.400,05

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**2.400,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 2.400,05**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 2.400,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

NOTE ED AVVERTENZE

Lo scrivente tecnico incaricato dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni e nelle corti dei fabbricati per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti, né sulla loro conformità; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto, ecc.), di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio, se non per i dati riportati in questa perizia; di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche, in merito ad eventuali forniture di gas-acqua energia elettrica o gestione dare/avere relativa alla fruibilità dell'impianto fotovoltaico o altro da parte di enti fornitori di servizi o consorzi, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, se non per quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Udine o riportato in perizia. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore

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

in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni espresse sono basate sulle verifiche effettuate in loco, salvo quanto sopra esposto e sui documenti urbanistici e catastali reperiti.

FATTE LE DOVUTE AVVERTENZE E' BENE PRECISARE:

Premessa

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

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato è da intendersi, come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (I.V.S.1,3.1).

Il valore di mercato esclude aspecificamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (I.V.S.1,3.1).

Valore di vendita forzata

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

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

La vendita, al punto 2.12 del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione - nonchè secondo gli Standards Internazionali (IVS 2,6.11) - è definita come segue:

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

Valore di vendita giudiziaria

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

Copia Cosatti - www.ivgudine.it

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato Immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare agricolo che ha visto una drastica riduzione dei valori. Nel caso di specie non va dimenticato quanto aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Criteri generali di stima

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonchè, anche se in maniera sommaria, le superfici e lo stato del suolo e del soprassuolo. A tal proposito, in considerazione dell'articolato compendio immobiliare, si è fatto riferimento anche alle tavole progettuali visionate presso i pubblici uffici. Per detta valutazione si è tentuo conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore, come posizione, esposizione, ricerche di beni similari, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immbili oggetto della procedura.

La valutazione è stata effettuatta attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato reperendo, per quanto possibile, immobili comparabili in zona, tenuto conto di avvenute compravendite di informazioni assunte da operatori del settore e delle singole particolarità dei corpi.

Analisi delle fonti dirette

Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto - in qualità di fonti dirette - delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzie immobiliari, ecc.). E' stato reperito e parametrato anche il prezzo di vendita relativo ad alcune recenti transazioni, afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PREMARIACCO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. F.V.G. 2023, ed inoltre: RICERCHE COMPARABILI IN ZONA -COMPRAVENDITE-

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:

Covego S.r.l. - www.tribunale.it

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	51.000,00	51.000,00
B	TERRENO con Fotovoltaico a RIDOTTO FUNZIONAMENTO	0,00	0,00	1.169,36	1.169,36
C	PROPRIETA' DEL SUOLO-no proprietà superficiaria	0,00	0,00	2.400,05	2.400,05
				54.569,41 €	**54.569,41 €**

Riduzione del **25%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 13.642,35**

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: **€. 40.927,06**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.927,06**

data 28/08/2025

il tecnico incaricato
Maurizio Cosatti

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