



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 219/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG COVEG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

**Fabrizio Copetti**

CF: CPTFRZ55T18L483D

con studio in BUIA (UD) Via Urbignacco, 90

telefono: 0432963666

fax: 0432963666

email: [info@studiocopetti.it](mailto:info@studiocopetti.it)

PEC: [fabriziocopetti@pec-mail.biz](mailto:fabriziocopetti@pec-mail.biz)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**FABBRICATO DIREZIONALE** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Fabbricato facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre APPARTAMENTO CUSTODE (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e E OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X).-

il tutto edificato sulla particella **442** del Foglio **13** NCT Comune di POZZUOLO DEL FRIULI della superficie complessiva di **Mq.114.255.-**

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **E**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade  
Il fabbricato, pur essendo staccato ed indipendente dagli altri corpi, fa parte e compone l'unità immobiliare sub 3 identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie Mq.114.255, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

**B**

**APPARTAMENTO** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

APPARTAMENTO (abitazione custode) facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - I - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X).-

Il tutto edificato sulla particella **442** del Foglio **13** NCT Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie complessiva di **Mq.114.255.-**

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n.28, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C**

**FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **F** , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade  
Il fabbricato, pur essendo staccato ed indipendente dagli altri corpi, fa parte dell' unità immobiliare sub 3, il tutto edificato sulla particella 442 del Foglio 13 NCT Comune di POZZUOLO DEL FRIULI della superficie complessiva di Mq.114.255
- Foglio **13** particella **442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie Mq.**114.255**, Partita 1, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

**D**

**CAPANNONE** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

CAPANNONE facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO CUSTODE (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e E OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)-

il tutto edificato sulla particella **442**, del Foglio **13** NCT Comune di POZZUOLO DEL FRIULI della superficie complessiva di Mq.**114.255**.-

Identificazione catastale:

- **Foglio 3 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **A** Viale Europa, 28, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, piano: S1 - T,  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade  
Il fabbricato, pur essendo staccato ed indipendente dagli altri corpi, fa parte e compone l' unità immobiliare sub 3 identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Foglio **13** particella **442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie Mq.**114.255**, Partita 1, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

**E**

**SERRE** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale

di **21.300,00** mq intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

Fabbricato facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di variabile: da ml. 2,00 a ml. 6,00. Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda B - C - M - N - P - Q - R, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n.28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade, identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq. **114255**, Ente Urbano, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

L'intero edificio sviluppa un unico piano fuori terra, .

#### E.1

##### Deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda Q, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### E.2

##### Centrale Termica, identificata in Catasto come segue:

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda C, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda B e scheda D

#### F

**TUNNEL - SERRA** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **12.082,00** mq. intestata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

TUNNEL -SERRA facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza massima interna che va da metri 1,10 a metri 3,80.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), schede D - L - I - M - N - O, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano terra, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade, identificato anche al Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq.114255, intestato a Partita 1, derivante da Tipo mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

**G**

**STRUTTURE AGRICOLE OMBREGGIANTE (OMBRAI) a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di 19.818,00 mq intestate alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* I per la quota di 1/1 di piena proprietà**

STRUTTURE OMBREGGIANTE facenti parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna da metri 0,00 a metri 3,00.-

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), schede **H - G - U - V - Z - X**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade, identificato anche al Catasto terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq. **114255**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Partita 1, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

**H**

**FABBRICATO (EX CENTRALE TERMICA) a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di 98,00 mq per la quota di 1/1 intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

FABBRICATO EX CENTRALE TERMICA facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,13 metri.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), parte della scheda **T**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade il tutto identificato anche al Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq. 114255, intestato a Partita 1, derivante da Tipo mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

## I

**TERRENO AGRICOLO** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **8.700,00** mq intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

TERRENO AGRICOLO facente parte del compendio aziendale comprendente tutti gli immobili precedentemente descritti ai Corpi A - B - C - D - E - F - G - H avente superficie di mq.8730.-

Conformazione piana e regolare al momento del sopralluogo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 149** (catasto terreni), porzione **AA**, seminativo cl.1, superficie mq.8000, reddito agrario 37,18 € reddito dominicale 76,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 13 particelle 153 e 442
- **Foglio 13 particella 149** (catasto terreni), porzione **AB**, seminativo arborato cl.1, superficie 730, reddito agrario 3,39 € reddito dominicale 6,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 13 particelle 153 e 442

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, attualmente destinato a prato

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>63.855,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>912,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.942.995,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.457.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alcuni accessori (le serre identificate al NCEU del Foglio 13 particella 442 sub 3 con le schede G, I e L) il 14 aprile 2022 sono concessi in affitto alla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la durata di 14 mesi. La scadenza è fissata quindi al 31 maggio 2023 e si intende automaticamente rinnovato qualora le parti non provvedano a comunicare formale disdetta almeno 30 gg. prima della scadenza.-

## 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:

Atto di costituzione di servitù a posare e mantenere reti tecnologiche interrato stipulato il 08/02/2011 a firma di Notaio Peresson Lucia ai nn. Rep.20086 Racc.8967, registrata il 01/03/2011 a Udine ai nn. 3089 Serie 1T, trascritta il 01/03/2011 a Udine ai nn. 4965/3327, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La formalità è riferita solamente a peso delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 7 (BCNC) e a favore delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9

Atto di costituzione di servitù di passaggio con ogni mezzo stipulato il 08/02/2011 a firma di Notaio Peresson Lucia ai nn. Rep.20086 Racc.8967 di repertorio, registrato il 01/03/2011 a Udine ai nn. 3089 Serie 1T, trascritto il 01/03/2011 a Udine ai nn. 4966/3328, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La formalità è riferita solamente a A peso delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 7 (BCNC nella porzione colorata in azzurro nella planimetria allegata sub "A" all'atto) e sub 3 (nella porzione colorata in rosso nella planimetria allegata sub "A" all'atto) e a favore delle unità NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9.

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:*

Costituzione di servitù di transito e di acquedotto stipulato il 17/12/1980 a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. Rep. 7289 Racc. 4377, trascritto il 09/01/1981 a Udine ai nn. 758/659 a favore e contro di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Pozzuolo del Friuli il 09/07/1926.

*Si precisa che il sopraccitato atto consultato presso l'Archivio Notarile di Udine è privo degli allegati, per cui non è stato possibile identificare precisamente la sede di detta servitù.*

Atto di costituzione di servitù di rete fognaria stipulato il 17/05/1984 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. Rep. 57342 Racc. 7011, registrato a Udine il 06/06/1984 al num.1918 Serie 2 privati, ivi trascritto il 01/06/1994 a Udine ai nn. 11412/8342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* *Si precisa che il sopraccitato atto consultato presso l'Archivio Notarile di Udine è privo degli allegati, per cui non è stato possibile identificare precisamente la sede di detta servitù.* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, iscritta il 28/04/2004 a Udine ai nn. 12959/2286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia finanziamento.

Importo ipoteca: 1.240.000,00

Importo capitale: 620.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 2 D/8; NCT Foglio 13 particella 442 sub 1; NCT Foglio 13 particella 446.-.

Identificazioni catastali antecedenti quelle attuali

**Ipoteca volontaria** attiva, iscritta il 03/07/2012 a Udine ai nn. 14997/2032, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00

Importo capitale: 140.000,00

Durata ipoteca: 15 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU

Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 27/03/2020 a Udine ai nn. 7323/1043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/03/2020 N.556 Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 21.000,00

Importo capitale: 10.688,75

Durata ipoteca: 15 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 09/10/2020 a Udine ai nn. 21981/3208, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile di Savona del 08/09/2020 N.850.

Importo ipoteca: 25.000,00

Importo capitale: 10.646,67

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1 per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 12/04/2021 a Udine ai nn. 9270/1274, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine del 29/03/2020 N.525.

Importo ipoteca: 30.000,00

Importo capitale: 24.737,08

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; per il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1 per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 19/04/2021 a Udine ai nn. 10066/1373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 18/06/2020 N.3393.

Importo ipoteca: 100.000,00

Importo capitale: 63.690,96

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1; beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 24/06/2021 a Udine ai nn. 17272/2472, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Latina del 05/07/2020 N.1122.

Importo ipoteca: 22.060,19

Importo capitale: 30.000,00

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella

149;

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 21/07/2021 a Udine ai nn. 19940/2888, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano del 27/11/2020 N.18711/2020.

Importo ipoteca: 16.850,00

Importo capitale: 11.352,96

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1; beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 20/04/2022 a Udine ai nn. 10654/1540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine del 12/04/2022 N.440/2022.

Importo ipoteca: 51.951,51

Importo capitale: 70.000,00

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; per il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1 per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

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

**Pignoramento**, trascritto il 13/10/2022 a Udine ai nn. 28487/21192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento del 22/09/2022 N.2989/2022.

La formalità è riferita all' intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca.80 e particella 149/AB are 07,30 e per il diritto di 1/1 della proprietà dell' area sui beni: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Pignoramento**, trascritto il 11/10/2022 a Udine ai nn. 28232/20991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento del 20/09/2022 N.2901/2022.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCEU Ente Comune Foglio 13 particella 442 sub 7

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto Le superfici sono desunte dagli elaborati grafici catastali e/o depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e devono intendersi indicative in quanto la vendita avviene comunque a corpo e non a misura. Relativamente agli immobili oggetto della

presente relazione non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo. Per i fabbricati in esame non sono state eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti nè sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo in base alla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive - qualora riscontrate - non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili nel caso la sanatoria /condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a pesi, servitù e quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre gli atti di provenienza dei beni. Tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. Per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono determinate su base presuntiva e non consuntiva per le seguenti motivazioni: le spese relative ed oneri professionali sono soggette alla discezionalità del professionista incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative e gli oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo autorizzativo in sanatoria e gli oneri per eventuali interventi di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente e pertanto le detrazioni determinate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare tali importi avvelendosi, se ritenuto opportuno, di un proprio tecnico di fiducia. Tali costi infine non comprendono gli oneri fiscali (IVA, cassa professionale ecc..). Le limitazioni indicate nell'elaborato peritale sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento degli immobili, pertanto le parti procedente, eseguita, futuro acquirente dovranno tenerne debito conto. Nel caso in cui queste venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvertire l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dallo scrivente è predisposta al meglio delle proprie conoscenze, basata oltre che su proprie ricerche anche su indicazioni e indicazioni delle parti sopraccitate. Si informa inoltre che riguardo al paragrafo " VALORI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili nonchè spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente " l'Esperto non si esprime rimandando alla Cancelleria o all'Ufficio competente tale indicazione e precisando che quanto riportato al riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Insistono inoltre sull'area Foglio 13 particella 442 le seguenti servitù:

- Servitù di transito e tecnologica costituita con Atto di data 17/12/1980 notaio Mario Bronzin di Udine Rep.7289 Racc.4377 trascritto a Udine il 09/01/1981 ai numeri 758/659;
- Servitù di rete fognaria costituita con Atto di data 17/05/1994 notaio Chiara Contursi di Udine Rep.57342 Racc.7011 registrato a Udine il 6/06/1994 al n.1918 Serie Privati trascritto a Udine il 1°/06/1994 ai numeri 11412/8342.-

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società con atto stipulato il 01/08/2006 a firma di Notaio Elina Morandi di Manzano (UD) ai nn. Rep.10963 Racc. 5050 di repertorio, registrato il 10/08/2006 a Udine ai nn. 1513 - Pubblici, trascritto il 10/08/2006 a Udine ai nn. 26354/17117

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di precisazione stipulato il 03/12/2009 a firma di Notaio Elina Morandi di Manzano (UD) ai nn. Rep.14412 Racc. 7100 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Udine ai nn. 19364 - S 1T, trascritto il 18/12/2009 a Udine ai nn. 38062/25138.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442 sub 1 porzione

rurale

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita stipulato il 15/03/2012 a firma di Notaio Elina Morandi di Manzano (UD) ai nn. Rep. 16197 Racc. 8030 di repertorio, registrato il 04/04/2012 a Udine ai nn. 4110 - S 1T, trascritto il 04/04/2012 a Udine ai nn. 8281/6341.

Il titolo è riferito solamente a NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 149

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di Successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 27/11/2005 fino al 07/05/2008), con denuncia di successione registrata il 07/08/2006 a Udine ai nn. N.18 Vol.1731, trascritto il 27/01/2007 a Udine ai nn. 3369/2316.

Il titolo è riferito solamente a NCT Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 149

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/05/2008 fino al 15/03/2012), con denuncia di successione registrata il 05/11/2008 a Trieste ai nn. N.86 Vol.1896, trascritto il 24/11/2008 a Udine ai nn. 33838/22450.

Il titolo è riferito solamente a NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 149

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' necessario premettere che per quanto riguarda gli edifici principali (FABBRICATO DIREZIONALE SERVIZI E UFFICI, e FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI) presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi che d'altra parte non sono menzionati nemmeno nel CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' rilasciato il 20/01/2023 allegato a parte.

Considerati i notevoli volumi, le superfici e le non comuni caratteristiche architettoniche e strutturali, è impensabile che i lavori siano stati eseguiti in assenza dei necessari titoli. Al riguardo, l' Ufficio Urbanistica ha dichiarato che l'archivio ha subito nel tempo diversi riordini e spostamenti, per cui alcuni atti risultano introyabili. Di un tanto si terrà debitamente conto nel successivo paragrafo 8) GIUDIZI DI CONFORMITA'.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. **80/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE, rilasciata il 31/12/1962 con il n. 80/1962 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presso l'archivio del Comune di Pozzuolo del Friuli non sono stati rinvenuti elaborati di progetto

Licenza Edilizia N. **35/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE SERRE PER FIORI E LOCALI DI RISCALDAMENTO, rilasciata il 26/06/1961 con il n. 35/1961 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presso l'archivio del Comune di Pozzuolo del Friuli non sono stati rinvenuti elaborati di progetto

Nulla Osta N. **32/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE SERRE PER FIORI , presentata il 29/11/1962, rilasciata il 24/05/1963 con il n. 32/1963 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia **N. 27/1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAPANNONE USO FLORICOLTURA CON ATTIGUO LOCALE APERTO (TETTOIA) PER STERILIZZAZIONE TERRICCIATI, rilasciata il 26/04/1965 con il n. 27/1965 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Presso l'archivio del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stata rinvenuta la pratica edilizia

Nulla Osta **N. 8/1969**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO SERRE PER FIORI, rilasciata il 03/03/1969 con il n. 8/1969 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia **N. 17/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE STRUTTURA AGRICOLA OMBREGGIANTE, presentata il 09/12/1996 con il n. Prot.18461 di protocollo, rilasciata il 21/01/1997 con il n. 17/97 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione in Sanatoria **N. 03/san/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE CONTENITORE METALLICO PER CARBURANTE LIQUIDO, presentata il 26/06/2001 con il n. Prot.11149 di protocollo, rilasciata il 18/10/2001 con il n. 03/san/2001 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività **N. 64/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DEPOSITO GPL INTERRATO, presentata il 22/05/2003 con il n. Prot.8813 di protocollo, rilasciata il 22/05/2003 con il n. 64/2003 di protocollo.

Attività Edilizia Libera **N. 02/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATI ABUSIVI. RIMOZIONE E SMALTIMENTO ETERNIT, presentata il 08/04/2010 con il n. Prot.5476 di protocollo

Attività Edilizia Libera **N. 40/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE BASAMENTO IN CALCESTRUZZO, presentata il 14/05/2010 con il n. Prot.7732 di protocollo, rilasciata il 14/05/2010 con il n. 40/2010 di protocollo

AUTORIZZAZIONE IN PROVVISORIO **N. 02/prov/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di POSA DI QUATTRO CONTAINERS, presentata il 10/08/2010 con il n. Prot.12204 di protocollo, rilasciata il 10/08/2010 con il n. 02/prov/2010 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Parte in zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) parzialmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte in zona omogenea V11 (area di rilevante interesse ambientale A.R.I.A. n.15 del Torrente Cormor) totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte zona omogenea E4/1 (agricola a ridosso di grandi infrastrutture, totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte viabilità extraurbana di primo livello di progetto (tangenziale Sud) totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42. Parte in zona omogenea B1 (residenziale estensiva) - parte zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa ) - parte zona PAIR 2 (pericolosità idraulica media) - parte zona PAIR 3 (pericolosità idraulica elevata).

Il terreno in Mappa NCT Foglio 13 particella 149 ricade in zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale - parte in zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa) - parte in zona P2 (pericolosità idraulica media).-

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

---

**CRITICITÀ: BASSA**

Normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modestissimo fabbricato in muratura privo di autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e smaltimento dei materiali di risulta

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Piccolo fabbricato in muratura presente a ridosso del capannone (scheda A )



*In evidenza il piccolo fabbricato abusivo*

**CRITICITÀ: ALTA**

Normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Come indicato in premessa ( PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA) presso l'archivio del Comune di Pozzuolo del Friuli per quanto riguarda il FABBRICATO DIREZIONALE (scheda E ) e il FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (scheda F ) non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante istanza di Sanatoria Edilizia e di Riduzione a Conformità, e strutturale (presentazione calcoli presso i LL.PP. della R.F.V.G.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria strutturale (LL.PP. di Udine) e Urbanistica (Comune di Pozzuolo del Friuli): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

**CRITICITÀ: MEDIA**

Normativa di riferimento L.R. 19 dell' 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2011 e s.m.i.

Sono state rilevate le seguenti difformità: La centrale termica, la tettoia e il magazzino (Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T) sono costruzioni abusive. Con D.I.A. prot.5476 del 08/04/2010 veniva intrapresa la completa demolizione che però risparmiava Il fabbricato " centrale termica " che ora può essere sanato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria strutturale (LL.PP. FVG) e Urbanistica (Istanza di riduzione a conformità Comune di Pozzuolo del Friuli)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria strutturale (LL.PP. di Udine) e Urbanistica (Comune di Pozzuolo del Friuli): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo H Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T



Evidenziate in colore arancio le costruzioni abusive oggetto di demolizione (D.I.A. prot.5476/2010) e in giallo la costruzione supersite oggetto di sanatoria

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi Catastali

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato identificato al NCEU al Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda " T " è stato parzialmente demolito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in Mappa NCT della porzione di fabbricato supersite

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

Costi di regolarizzazione:

- La parte supersite verrà reintrodotta in Mappa NCT con procedura PREGEO : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Il fabbricato identificato al NCEU al Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda T

### CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi Catastali)

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato attualmente adibito a officina non risulta censito (normativa di riferimento:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in Mappa NCT del fabbricato e procedura DOCFA per NCEU

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

Costi di regolarizzazione:

- Inserimento in Mappa NCT (procedura PREGEO) e accatastamento (procedura DOCFA) :

€2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo attuale " Officina " (ex centrale Termica ) scheda T

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti elettrici da verificare, impianto termico alimentato a gasolio da verificare, il tutto riferito a quanto si è potuto semplicemente controllare a vista (rispettiva normativa di riferimento di settore).

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità da parte di tecnico abilitato, l'importo esclude eventuali interventi agli impianti in quanto il controllo eseguito è puramente visivo: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

## **AZIENDA AGRICOLA FLOROVIVAISTICA**

DI CUI AL PUNTO A

**FABBRICATO DIREZIONALE** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Fabbricato facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre APPARTAMENTO CUSTODE (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e E OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X).-

il tutto edificato sulla particella **442** del Foglio **13** NCT Comune di POZZUOLO DEL FRIULI della superficie complessiva di **Mq.114.255**.-

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **E**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

Il fabbricato, pur essendo staccato ed indipendente dagli altri corpi, fa parte e compone l'unità immobiliare sub 3 identificato anche al Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie Mq.114.255, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade



*Viale di accesso al compendio dependente i beni pignorati*



*Portale d'ingresso*



*Portico*



*Veduta dal piazzale interno del corpo uffici*



*Autorimessa corpo uffici*

#### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



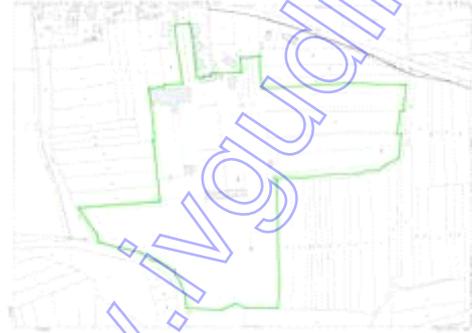
Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato direzionale è posto all'ingresso del compendio aziendale al quale si accede direttamente da Via Europa.

La costruzione risale presumibilmente agli anni ottanta del secolo scorso (con probabili successivi interventi di manutenzione e ristrutturazione). Un tanto è desumibile esclusivamente dall'osservazione delle caratteristiche strutturali e delle finiture, in quanto presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo. La proprietà interpellata al riguardo ha dichiarato di non possedere alcun documento. Considerati il volume, le superfici e le caratteristiche architettoniche è impensabile che la costruzione sia priva di autorizzazioni, delle quali tuttavia inspiegabilmente non v'è traccia.

L'immobile comprende al piano terra portico, atrio, uffici corridoio, servizi, spogliatoi, ingresso dal piazzale interno, ampia autorimessa. Al piano interrato cinque vani destinati a archivio, due ripostigli, corridoio, locale centrale termica e vano scale.

Struttura in cemento armato, solai in latero - cemento, copertura a falde inclinate. Fintura esterna in cemento faccia - vista.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in marmo levigato al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in linoleum nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* porte e finestre realizzati in alluminio. vetro camera e vetro semplice nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* porte interne realizzati in alluminio, legno tamburato nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori metallici conformità: non rilevabile. centrale termica ubicata al piano interrato nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

*fognatura:* linea domestica acque chiare/scure la reti di smaltimento è realizzata in non rilevabile con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile. La particella 442 su cui ricade il nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

compendio aziendale oggetto di stima è soggetta a servitù di passaggio della rete di fognatura comunale.

*termico*: con alimentazione in Gasolio i diffusori sono in radiatori metallici conformità: non rilevabile. La centrale termica ubicata nell' unità Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda C è a servizio di tutti i corpi A, B , C , D , E, F

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato. Paramenti esterni in cemento armato faccia - vista

nella media 

nella media 



Uffici



Uffici



Uffici



Uffici



Uffici



Servizi corpo uffici

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie uffici	133,00	x	100 %	=	133,00
Superficie accessori (archivi e ripostigli)	141,00	x	50 %	=	70,50
Atrio e portico	83,00	x	25 %	=	20,75
autorimessa	32,00	x	50 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>389,00</b>				<b>240,25</b>



Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda "F"



Elaborato Planimetrico: in colore arancio il fabbricato scheda "F"

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *26/04/2023*

Fonte di informazione: Agenzia Immobilgo

Descrizione: Ufficio - studio

Indirizzo: Via Quarto Genova

Superfici principali e secondarie: 340

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 352,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 317,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Gennaro

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Fronte Strada Statale Udine - Lignano

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 366,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 330,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobilgo

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Quarto Genova - Centro Commerciale San Marco

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 810,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO AGENTI IMMOBILIARI FIAIP 2022 (26/04/2023)

Valore minimo: 714,00

Valore massimo: 843,00

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE (26/04/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 880,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAIP E

FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è ricorso pure a una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €700,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,25 x 700,00 = **168.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 168.175,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 168.175,00**

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**APPARTAMENTO** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

APPARTAMENTO (abitazione custode) facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - I - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X.-

Il tutto edificato sulla particella **442** del Foglio **13** NCT Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie complessiva di Mq.**114.255**.-

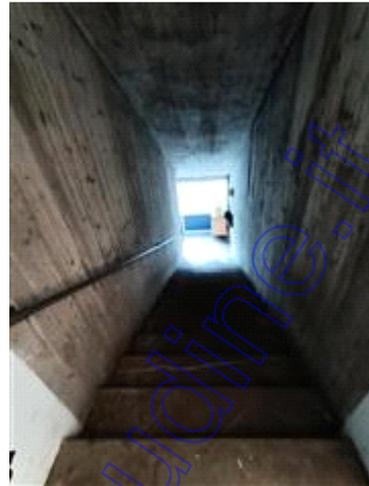
Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n.28, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*Veduta dell'abitazione dal piazzale interno*



*Scala di accesso all'appartamento*



*Porticato fabbricato direzionale*



*Scala di accesso all'appartamento*

#### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Ripresa aerea*



*Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati*



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento (abitazione custode) posto al primo piano del fabbricato direzionale del compendio \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3) fabbricato servizi e uffici).-

Posto al piano primo, vi si accede percorrendo la scala che si diparte dal porticato d'ingresso del fabbricato direzionale. Comprende corridoio, pranzo, cucina, bagno, due camere ripostiglio e balcone.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e strutturali, le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato manutentivo, valgono le considerazioni precedentemente espresse al Corpo A) che include l'abitazione oggetto del presente Corpo B).



Soggiorno



Cucina



Cucina



Camera



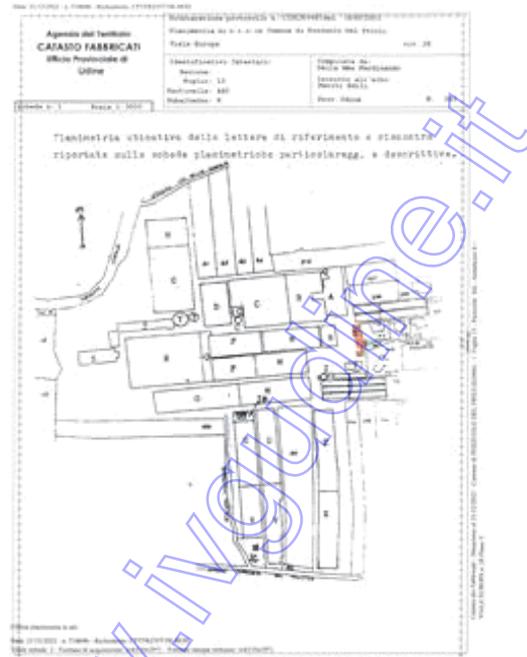
Bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	76,00	x	100 %	=	76,00
Balconi	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>79,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/04/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare Geometra Bragagnolo Massimo  
Descrizione: Appartamento con cinque locali  
Indirizzo: Via Conceria  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.121,74 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 116.100,00 pari a 1.009,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/04/2023  
Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento trilocale  
Indirizzo: Via della Cavalleria  
Superfici principali e secondarie: 116  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 178.000,00 pari a 1.534,48 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 160.200,00 pari a 1.381,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/04/2023  
Fonte di informazione: L'Angolo Immobiliare di Bradizza Massimiliano  
Descrizione: Appartamento quadrilocale  
Indirizzo: Via Conceria  
Superfici principali e secondarie: 113  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.495,58 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 152.100,00 pari a 1.346,02 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/04/2023  
Fonte di informazione: Sirio Immobiliare  
Descrizione: Appartamento Trilocale  
Indirizzo: Centro  
Superfici principali e secondarie: 97  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 927,84 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.000,00 pari a 835,05 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/04/2023  
Fonte di informazione: Oikos Immobiliare  
Descrizione: Appartamento trilocale  
Indirizzo: Via Luigi Petri, 19  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.112,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 80.100,00 pari a 1.001,25 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/04/2023  
Fonte di informazione: Morandini Immobiliare  
Descrizione: Appartamento trilocale  
Indirizzo: Via Roma  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.000,00 pari a 1.157,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è ricorso pure a una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €950,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 950,00 = **75.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.050,00**

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

## MENSA E SPOGLIATOI

DI CUI AL PUNTO C

**FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **F** , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101,

398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade  
Il fabbricato, pur essendo staccato ed indipendente dagli altri corpi, fa parte dell' unità immobiliare sub 3, il tutto edificato sulla particella 442 del Foglio 13 NCT Comune di POZZUOLO DEL FRIULI della superficie complessiva di Mq.114.255

•

Foglio **13** particella **442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie Mq.**114.255**, Partita 1, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010

Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

#### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato indipendente adibito a MENSA E SPOGLIATOI identificato al NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E facente parte del compendio Azienda Agricola Florovivaistica che comprende anche il FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda "E"), APPARTAMENTO CUSTODE (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), CAPANNONE. SERRE, TUNNEL E OMBRAI (Corpi D, F, G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede da A a Y) il tutto ricadente sul terreno Foglio 13 particella 442 del Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie di Mq. 114.255.-

La costruzione risale presumibilmente agli anni ottanta del secolo scorso (con probabili successivi interventi di manutenzione e ristrutturazione). Un tanto è desumibile esclusivamente dall'osservazione delle caratteristiche strutturali e delle finiture, in quanto presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo. La proprietà interpellata al riguardo ha dichiarato di non possedere alcun

documento. Considerati il volume, le superfici e le caratteristiche architettoniche è impensabile che la costruzione sia priva di autorizzazioni, delle quali tuttavia inspiegabilmente non v'è traccia.

Caratteristiche costruttive e architettoniche apprezzabili, buona distribuzione interna dei locali. Necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura e cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*solai:* latero - cemento

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi interni:* Finestre realizzati in alluminio e vetro

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* Avvolgibili realizzate in Plastica

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*idrico:* Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori metallici conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*fognatura:* acque/chiare scure la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in non rilevabile conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



Veduta esterna



Veduta esterna



Veduta estera



Interni: mensa



Interni: spogliatoi - servizi



Interni: servizi

CONSISTENZA:

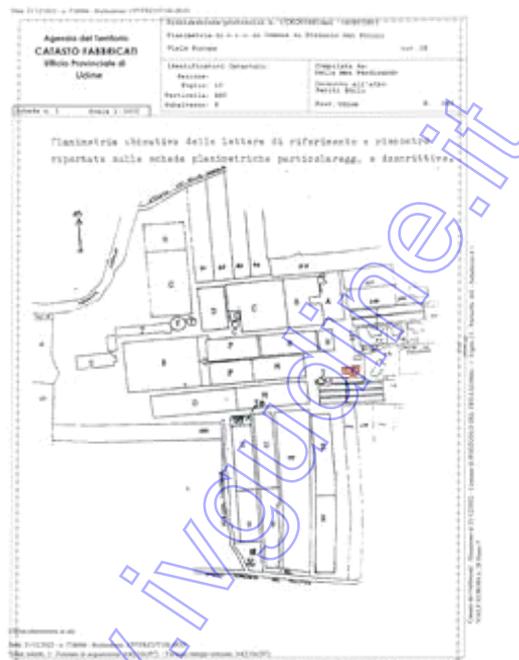
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie mensa e servizi	154,00	x	100 %	=	154,00
Porticato	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>167,00</b>				<b>160,50</b>



Planimetria catastale



Elaborato Planimetrico: in colore arancio il fabbricato mensa scheda F

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è ricorso pure a una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Gli elementi di comparazione sono gli stessi utilizzati per la valutazione del Corpo A. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €600,00 il mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,50 x 600,00 = **96.300,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.300,00**

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

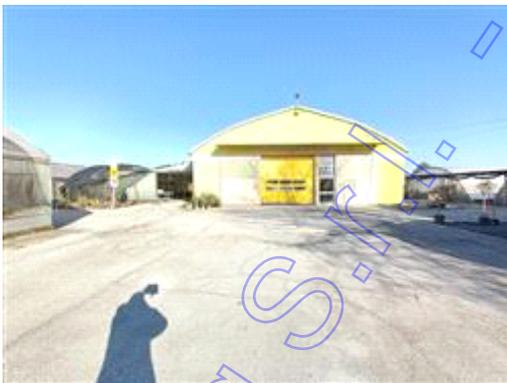
**CAPANNONE** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

CAPANNONE facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO CUSTODE (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), FABBRICATO MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e E OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X).-

il tutto edificato sulla particella **442** del Foglio **13** NCT Comune di POZZUOLO DEL FRIULI della superficie complessiva di Mq.**114.255**.-

Identificazione catastale:

- **Foglio 3 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **A** Viale Europa, 28, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, piano: S1 - T, Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade Il fabbricato, pur essendo staccato ed indipendente dagli altri corpi, fa parte e compone l'unità immobiliare sub 3 identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Foglio **13** particella **442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie Mq.**114.255**, Partita 1, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010 Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade



Esterno



Esterno: accesso

### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



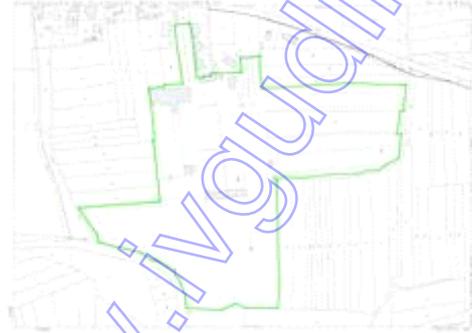
Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CAPANNONE distinto al NCEU al Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A facente parte del compendio Azienda Agricola Florovivaistica che comprende anche il FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO CUSTODE (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4) sopradescritti, SERRE, TUNNEL E OMBRAI (Corpi E - F - G successivamente descritti Foglio 13 particella 442 sub 3 schede da B a Y) il tutto ricadente sul terreno Foglio 13 particella 442 del Comune di Pozzuolo del Friuli della superficie di Mq. 114.255.

La costruzione risale presumibilmente agli anni sessanta del secolo scorso. Un tanto è desumibile esclusivamente dall'osservazione delle caratteristiche strutturali in quanto presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pozzuolo del Friuli non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo. La proprietà interpellata al riguardo ha dichiarato di non possedere alcun documento. Considerati il volume, le superfici e le caratteristiche architettoniche è impensabile che la costruzione sia priva di autorizzazioni, delle quali tuttavia inspiegabilmente non v'è traccia.

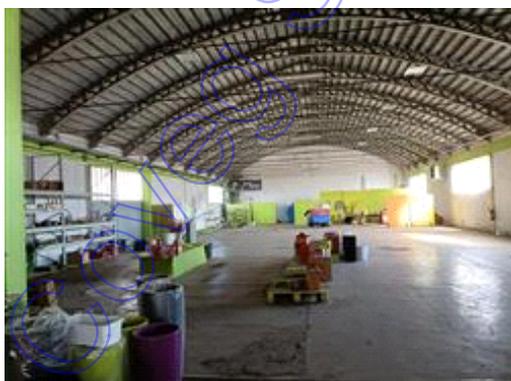
Strutture verticali in muratura, coperture a volta del capannone, e inclinata per le tettoie sorrette da travi in cemento armato prefabbricato. Pavimentazione in battuto di cemento. Tamponamenti in muratura. Necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria.



Interno



Interno



Interno



Interno: avanserra



Interno: tettoia (in evidenza piccolo fabbricato non autorizzato)



Esterno: in evidenza piccolo fabbricato non autorizzato

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie capannone	1.104,00	x	100 %	=	1.104,00
Superfici tettoie e avanserra	548,00	x	50 %	=	274,00
<b>Totale:</b>	<b>1.652,00</b>				<b>1.378,00</b>



Elaborato planimetrico



Planimetria capannone (Scheda " A " )

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è ricorso pure a una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €150,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.378,00 x 150,00 = **206.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.700,00**

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

**SERRE**

DI CUI AL PUNTO E

**SERRE** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **21.300,00** mq intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

Fabbricato facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di variabile: da ml. 2,00 a ml. 6,00. Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda B - C - M - N - P - Q - R, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n.28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade, identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq. **114255**, Ente Urbano, derivante da Tipo Mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

L'intero edificio sviluppa un unico piano fuori terra, .



Planimetria generale: in evidenza ubicazione delle serre

#### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Serre per coltivazione florovivaistica avente strutture verticali e orizzontali (copertura) in profili metallici. Pareti esterne e copertura in vetro e/o policarbonato. Pavimentazione prevalentemente in battuto di cemento. Vano centrale termica (parte della scheda C) e vano deposito (scheda Q) in muratura e cemento armato. Stato di manutenzione generalmente piuttosto scadente. La centrale termica è a servizio delle serre, del fabbricato uffici e appartamento custode e del corpo mensa.



Veduta esterna



Interni



Interni



Interni



Interni



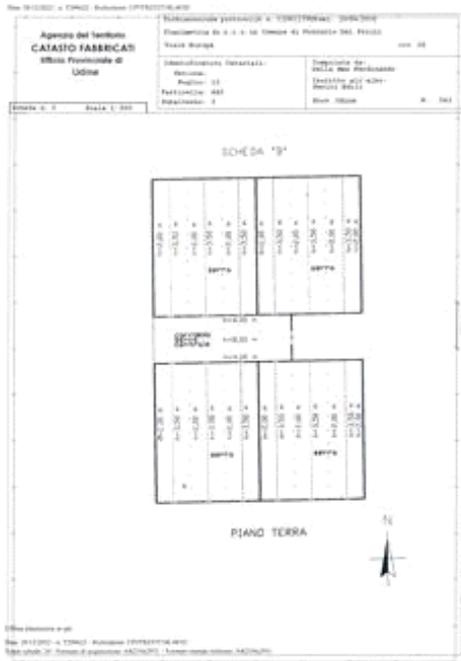
Interni

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

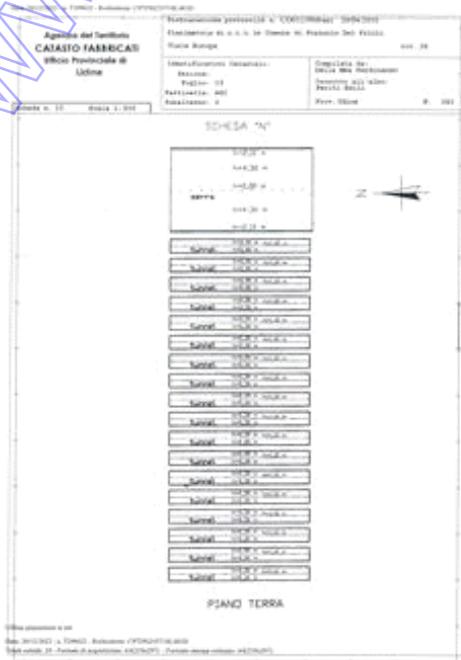
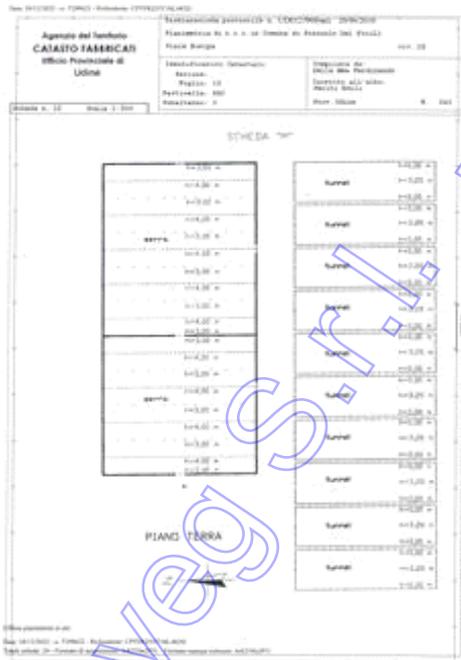
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie serre	21.300,00	x	100 %	=	21.300,00
<b>Totale:</b>	<b>21.300,00</b>				<b>21.300,00</b>



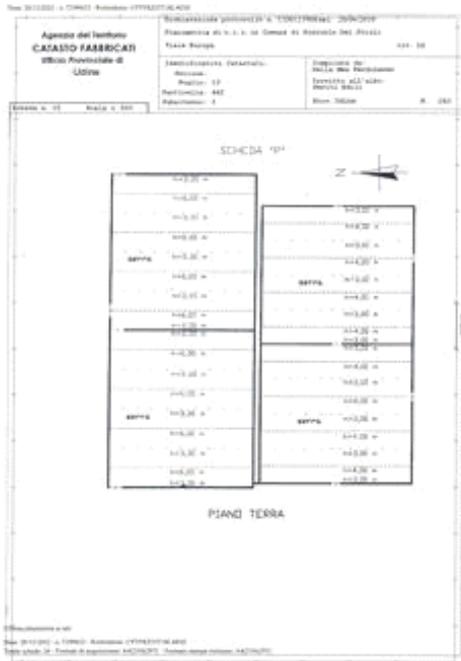
Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda B

Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda C



Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda M  
(parte sinistra)

Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda N  
(parte superiore)



Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda P

Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 Scheda R

**ACCESSORI:**

**Deposito artigianale.**

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **Q**, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

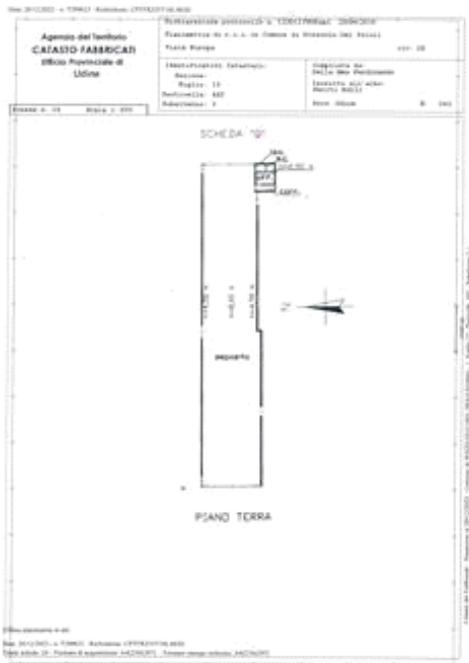
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	780,00	x	100 %	=	780,00
<b>Totale:</b>	<b>780,00</b>				<b>780,00</b>



Deposito serre



Deposito serre



Scheda Q: deposito



Scheda C: centrale termica

**Centrale Termica**, identificata in Catasto come segue:

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), scheda **C**, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda B e scheda D

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	132,00	x	100 %	=	132,00
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>132,00</b>



Centrale Termica



Centrale Termica

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima. Data la particolarità dei beni oggetto di stima non si è potuto fare ricorso ai valori medi dei borsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. E' stata condotta una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti, anche in relazione al prevalente carente stato manutentivo, si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €30,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21.300,00	x	30,00	=	<b>639.000,00</b>
Valore superficie accessori:	912,00	x	30,00	=	<b>27.360,00</b>
					<b>666.360,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 666.360,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 666.360,00</b>

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

## TUNNEL - SERRA

DI CUI AL PUNTO F

**TUNNEL - SERRA** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **12.082,00** mq. intestata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà.**

TUNNEL -SERRA facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza massima interna che va da metri 1,10 a metri 3,80.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), schede **D - L - I - M - N - O**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade, identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq.114255, intestato a Partita 1, derivante da Tipo mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101,

398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149, 126, 122, 606 e strade



Planimetria generale: in evidenza ubicazione dei tunnel

#### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

stato di manutenzione generale:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura in profili metallici ad arco. Tamponamenti frontali e posteriori in plocarbonato. Copertura in teli di nylon.

Condizioni manutentive generalmente piuttosto scadenti.



Vista esterna



Interno



Esterno



Tunnel altezza 1,10 metri



Centrale termica a servizio del tunnel scheda 1



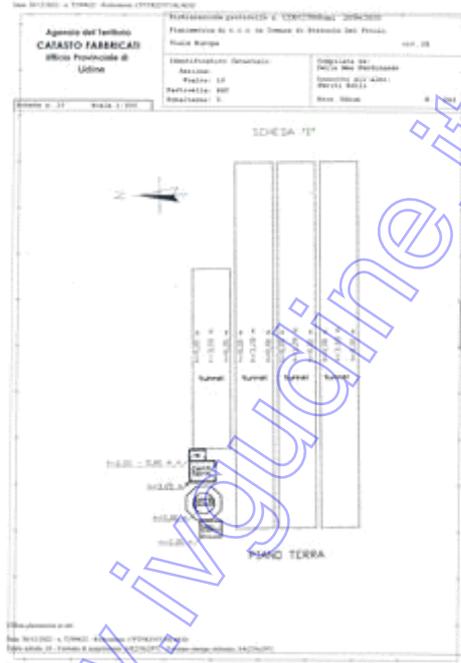
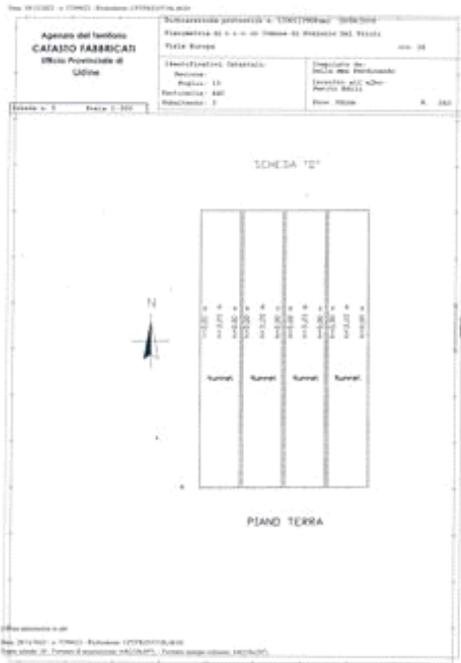
Centrale termica a servizio del tunnel scheda 1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

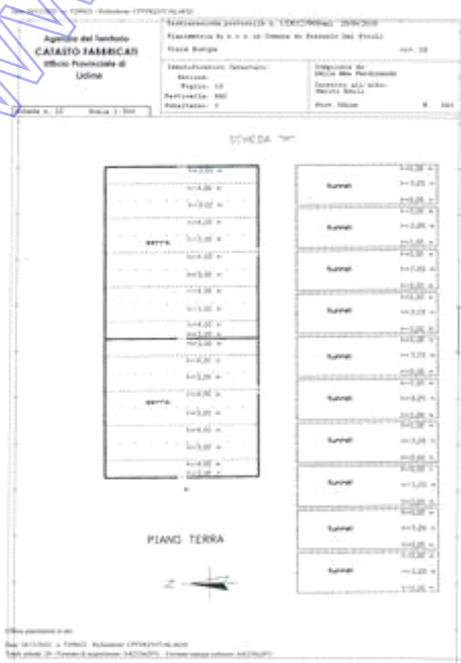
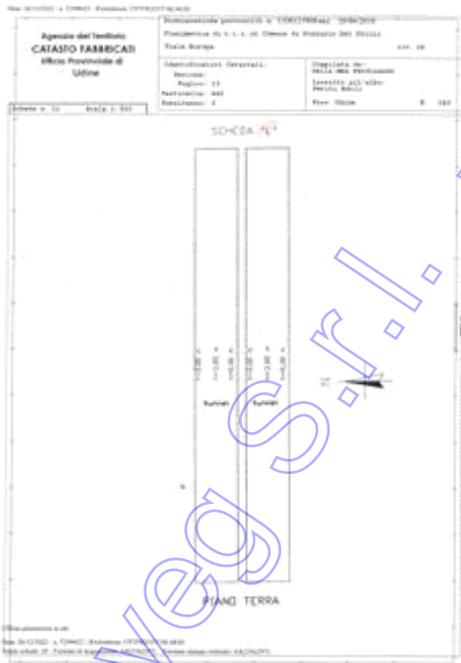
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	12.082,00	x	100 %	=	12.082,00
<b>Totale:</b>	<b>12.082,00</b>				<b>12.082,00</b>



Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3: Scheda D

Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3: Scheda I



Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3: Scheda L

Planimetria NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3: Scheda M



## SERRE - OMBRAI

DI CUI AL PUNTO G

**STRUTTURE AGRICOLE OMBREGGIANTI (OMBRAI)** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **19.818,00** mq intestate alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\* I per la quota di **1/1 di piena proprietà**

STRUTTURE OMBREGGIANTI facenti parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna da metri 0,00 a metri 3,00.-

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442 sub 3** (catasto fabbricati), schede **H - G - U - V - Z - X**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade, identificato anche al Catasto terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq. **114255**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Partita 1, derivante da Tipo Mappale del 05/3/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667, 146, 153, 149 126, 122, 606 e strade



Planimetria generale: in evidenza ubicazione ombrai

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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura in profili metallici ad arco. Copertura con teli ombreggianti.

Condizioni manutentive generalmente piuttosto scadenti.



Ombraio



Ombraio



Ombraio



Ombraio



Ombraio



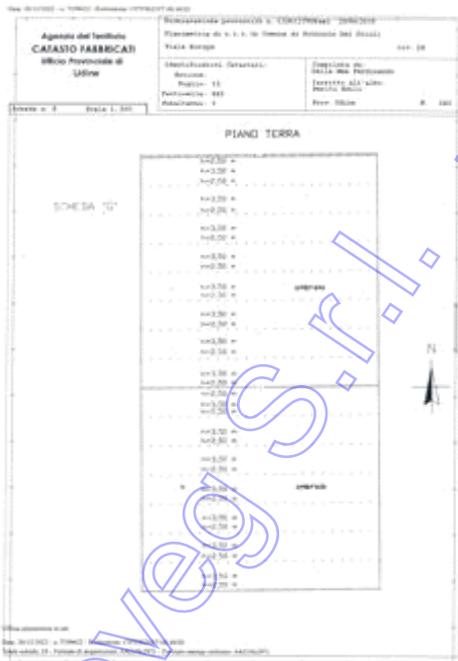
Ombraio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	19.818,00	x	100 %	=	19.818,00
<b>Totale:</b>	<b>19.818,00</b>				<b>19.818,00</b>



Scheda G



Scheda H



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima. Data la particolarità dei beni oggetto di stima non si è potuto fare ricorso ai valori medi dei borsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. E' stata condotta una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti, anche in relazione al prevalente carente stato manutentivo, si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €20,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19.818,00 x 20,00 = **396.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 396.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 396.360,00**

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA UNITA 28, FRAZIONE TEREZANO

**OFFICINA**

DI CUI AL PUNTO H

**FABBRICATO (EX CENTRALE TERMICA)** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

FABBRICATO EX CENTRALE TERMICA facente parte del compendio aziendale che comprende inoltre FABBRICATO DIREZIONALE (Corpo A Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda E), APPARTAMENTO (Corpo B Foglio 13 particella 442 sub 4), MENSA E SPOGLIATOI (Corpo C Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda F), CAPANNONE (Corpo D Foglio 13 particella 442 sub 3 scheda A), SERRE (Corpo E Foglio 13 particella 442 sub 3 schede B - C - M - N - R - P - Q - R), TUNNEL (Corpo F Foglio 13 particella 442 sub 3 schede D - L - M - N - O) e OMBRAI (Corpo G Foglio 13 particella 442 sub 3 schede H - G - U - V - Z - X)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,13 metri.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 442** sub 3 (catasto fabbricati), parte della scheda **T**, categoria D/10, rendita 24.746,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade il tutto identificato anche al Catasto Terreni come segue:
- **Foglio 13 particella 442** (catasto terreni), Ente Urbano, superficie mq. 114255, intestato a Partita 1, derivante da Tipo mappale del 05/03/2010 n. UD 0071892.2/2010  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4, NCT Foglio 13 particelle 81, 82, 83, 84, 99, 101, 398, 399, 103, 417, 416, 415, 441, 414, 418, 142, 664, 667,146, 153, 149 126, 122, 606 e strade

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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



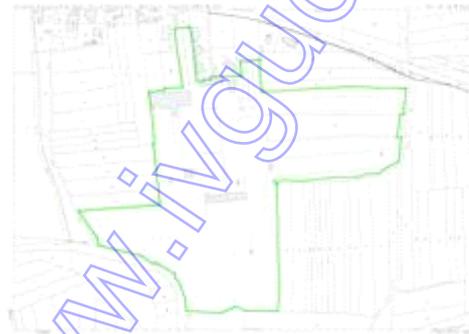
Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato, supersite (vedasi Planimetria NCEU scheda T ) della demolizione eseguita nel 2010 in quanto edificio costruito in assenza di titolo autorizzativo.

Strutture verticali e orizzontali (copertura) in cemento armato. Privo di intonaci, infissi in metallo, pavimentazione in ceramica. Infissi e portone scorrevole in metallo Discrete condizioni manutentive.



Prospetto frontale



Interno



Esterno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie effettiva rilevata	98,00	x	100 %	=	98,00
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>98,00</b>



## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO I

**TERRENO AGRICOLO** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **8.700,00** mq intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di **1/1 di piena proprietà**

TERRENO AGRICOLO facente parte del compendio aziendale comprendente tutti gli immobili precedentemente descritti ai Corpi A - B - C - D - E - F - G - H avente superficie di mq.8730.-

Conformazione piana e regolare al momento del sopralluogo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- **Foglio 13 particella 149** (catasto terreni), porzione **AA**, seminativo cl.1, superficie mq.8000, reddito agrario 37,18 € reddito dominicale 76,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 13 particelle 153 e 442
- **Foglio 13 particella 149** (catasto terreni), porzione **AB**, seminativo arborato cl.1, superficie 730, reddito agrario 3,39 € reddito dominicale 6,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 13 particelle 153 e 442

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, attualmente destinato a prato



Veduta aerea della particella 149

#### 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 Udine e Codroipo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ripresa aerea



Viale Europa Unita, in fondo l'ingresso al compendio degli immobili pignorati



Accesso



Mappa NCT Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442



NCEU Elaborato Planimetrico

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno facente parte del compendio aziendale, avente superficie catastale di mq.8730.-

Conformazione piana e regolare al momento del sopralluogo privo di coltivazioni. Sebbene in catasto il fondo è in gran parte classificato come seminativo cl.1 e per il resto come seminativo arborato, in realtà è interamente destinato a prato.

In base al vigente PRGC il terreno ricade in Zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) e in minima parte in fascia di rispetto stradale - parte Zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa) parte in Zona PAIR P1 (pericolosità idraulica media).-



Veduta della particella Foglio 13 numero 149 verso Sud



Veduta della particella Foglio 13 numero 149 da Via del Mulino verso Nord

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	8.700,00	x	100 %	=	8.700,00
<b>Totale:</b>	<b>8.700,00</b>				<b>8.700,00</b>



Estratto di Mappa NCT. In evidenza la particella 149

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utilia intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei beorsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio.

Si è tenuto conto infine delle finalità per le quali viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a €4,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.700,00 x 4,00 = **34.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pozzuolo del Friuli, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA.

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	AZIENDA AGRICOLA FLOROVIVAISTICA	240,25	0,00	168.175,00	168.175,00
B	appartamento	79,00	0,00	75.050,00	75.050,00
C	MENSA E SPOGLIATOI	160,50	0,00	96.300,00	96.300,00
D	capannone artigianale	1.378,00	0,00	206.700,00	206.700,00
E	SERRE	21.300,00	912,00	666.360,00	666.360,00

F	Tunnel - serra	12.082,00	0,00	302.050,00	302.050,00
G	Serre - Ombrai	19.818,00	0,00	396.360,00	396.360,00
H	Officina	98,00	0,00	24.200,00	24.200,00
I	terreno agricolo	8.700,00	0,00	34.800,00	34.800,00
				<b>1.969.995,00 €</b>	<b>1.969.995,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 27.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.942.995,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 485.748,75**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 246,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.457.000,00**

Coveg S.r.l. - WWW.COVEG.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2022

## LOTTO 2

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

**A**

**PROPRIETA' PER L'AREA** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **1.566,00** mq per la quota di **1/1 di piena proprietà** ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **13** particella **442** sub **9** (catasto fabbricati), scheda **JC**, categoria D/1, consistenza 1151 mq, rendita 156,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3

Con atto dell' 8/02/2011 notaio Lucia Peresson Rep.20086 Racc.8967 la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Pozzuolo del Friuli concede il diritto di superficie alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la durata di anni 16 (sedici). Allo scadere del termine previsto il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà di quanto sovraeretto (Impianto di Cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e Nuova Cabina Elettrica) passerà gratuitamente alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o chi per essa in qualità di proprietaria del suolo.

- Foglio **13** particella **442** sub **8** (catasto fabbricati), scheda **JB**, categoria D/1, consistenza 413 mq, rendita 172,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCEU Foglio 13 particelle 442 sub 3

Con atto dell' 8/02/2011 notaio Lucia Peresson Rep.20086 Racc.8967 la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* concede il diritto di superficie alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la durata di anni 16 (sedici). Allo scadere del termine previsto il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà di quanto sovraeretto (Impianto di Cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e Nuova Cabina Elettrica) passerà gratuitamente alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o chi per essa in qualità di proprietaria del suolo.

**A.1** altro terreno.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.566,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>199.000,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 205.264,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.900,00</b>

Data della valutazione:

07/08/2023

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

Con ATTO DI COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE di data 8/02/2011 Rep.20086 Racc.8967 notaio Lucia Peresson di Udine ivi registrato il 01/03/2011 al Num.3089 Serie 1T trascritto a Udine il 01/03/2011 ai numeri 4964/3326 la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* concede il diritto di superficie alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* *per costruire e mantenere sull'area urbana individuata nella planimetria allegata sub " A " con il colore giallo l' IMPIANTO DI COGENERAZIONE e con il colore verde la NUOVA CABINA DI CONNESSIONE* .

Dette aree urbane costituiscono porzione della particella identificata al Catasto Terreni al Foglio 13 numero 442 ente urbano di ha.11.52.55 e sono censite al NCEU al **Foglio 13 particella 442 sub 8 e sub 9** (area urbana di mq.1151).

Il diritto di superficie è concesso dal 08/02/2011 per la durata di 16 (sedici) anni e allo scadere del termine previsto il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà dell' IMPIANTO DI COGENERAZIONE e della NUOVA CABINA ELETTRICA passerà gratuitamente alla società concedente in qualità di proprietaria del suolo. A quella data la parte concessionaria cederà gratuitamente anche la linea interrata MT.

Il diritto di superficie è convenuto per il corrispettivo annuo di €8.000,00 in rate annuali anticipate.-

### 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 volontaria** attiva, iscritta il 03/07/2012 a Udine ai nn. 14997/2032, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00

Importo capitale: 140.000,00

Durata ipoteca: 15 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3

**Ipoteca volontaria** attiva, iscritta il 28/04/2004 a Udine ai nn. 12959/2286, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia finanziamento.

Importo ipoteca: 1.240.000,00

Importo capitale: 620.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 2 D/8; NCT Foglio 13 particella 442 sub 1; NCT Foglio 13 particella 446.-.

Identificazioni catastali antecedenti quelle attuali

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 27/03/2020 a Udine ai nn. 7323/1043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/03/2020 N.556 Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 21.000,00

Importo capitale: 10.688,75.

Durata ipoteca: 15 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 09/10/2020 a Udine ai nn. 21981/3208, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile di Savona del 08/09/2020 N.850.

Importo ipoteca: 25.000,00

Importo capitale: 10.646,67

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1 per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 12/04/2021 a Udine ai nn. 9270/1274, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine del 29/03/2020 N.525.

Importo ipoteca: 30.000,00

Importo capitale: 24.737,08.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; per il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1 per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 19/04/2021 a Udine ai nn. 10066/1373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 18/06/2020 N.3393.

Importo ipoteca: 100.000,00

Importo capitale: 63690,96.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1; beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 24/06/2021 a Udine ai nn. 17272/2472, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Latina del 05/07/2020 N.1122.

Importo ipoteca: 22.060,19.

Importo capitale: 30.000,00

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella

149;

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 21/07/2021 a Udine ai nn. 19940/2888, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano del 27/11/2020 N.18711/2020.

Importo ipoteca: 16.850,00

Importo capitale: 11.352,96

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1; beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 20/04/2022 a Udine ai nn. 10654/1540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine del 12/04/2022 N.440/2022.

Importo ipoteca: 51.951,51

Importo capitale: 70.000,00

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca 80 e particella 149/AB are 07,30; per il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1 per il diritto dell'intera proprietà dell'area sui beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

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

**Pignoramento**, trascritto il 11/10/2022 a Udine ai nn. 28232/20991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento del 20/09/2022 N.2901/2022.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCEU Ente Comune Foglio 13 particella 442 sub 7

**Pignoramento**, trascritto il 13/10/2022 a Udine ai nn. 28487/21192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento del 22/09/2022 N.2989/2022.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà dei beni in Comune di Pozzuolo del Friuli NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3 D/10; NCEU Foglio 13 particella 442 sub 4 A/3, NCT Foglio 13 particella 149/AA ca.80 e particella 149/AB are 07,30 e per il diritto di 1/1 della proprietà dell' area sui beni: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 8 D/1; Foglio 13 particella 442 sub 9 D/1/1.

Colpiti altri beni non pertinenti di proprietà degli esecutati

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto Le superfici sono desunte dagli elaborati grafici catastali e/o depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e devono intendersi indicative in quanto la vendita avviene comunque a corpo e non a misura. Relativamente agli immobili oggetto della

presente relazione non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo, che per i fabbricati in questione non sono state eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti nè sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo in base alla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive - qualora riscontrate - non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili nel caso la sanatoria /condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a pesi, servitù e quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre gli atti di provenienza dei beni. Tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. Per quanto riguarda le detrazioni effettuate, queste vengono determinate su base presuntiva e non consuntiva per le seguenti motivazioni: le spese relative ed oneri professionali sono suscettibili alla discezionalità del professionista incaricato dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative e gli oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo autorizzativo in sanatoria e gli oneri per eventuali interventi di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente e pertanto le detrazioni determinate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare tali importi avvelendosi, se ritenuto opportuno, di un proprio tecnico di fiducia. Tali costi infine non comprendono gli oneri fiscali (IVA, cassa professionale ecc.). Le limitazioni indicate nell'elaborato peritale sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento degli immobili, pertanto le parti procedente, esecutata, futuro acquirente dovranno tenerne debito conto. Nel caso in cui queste venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvertire l' Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dallo scrivente è predisposta al meglio delle proprie conoscenze, basata oltre che su proprie ricerche anche su indicazioni e indicazioni delle parti sopraccitate. Si informa inoltre che riguardo al paragrafo " VALORI DEI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili nonché spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente " l' Esperto non si esprime rimandando alla Cancelleria o all'Ufficio competente tale indicazione e precisando che quanto riportato al riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 01/08/2006), con atto stipulato il 01/08/2006 a firma di Notaio Elina Morandi di Manzano (UD) ai nn. Rep.10963 Racc. 5050 di repertorio, registrato il 10/08/2006 a Udine ai nn. 1513 - Pubblici, trascritto il 10/08/2006 a Udine ai nn. 26354/17117

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di precisazione (dal 03/12/2009), con atto stipulato il 03/12/2009 a firma di Notaio Elina Morandi di Manzano (UD) ai nn. Rep.14412 Racc. 7100 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Udine ai nn. 19364 - S 1T, trascritto il 18/12/2009 a Udine ai nn. 38062/25138.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442 sub 1porzione rurale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Notaio Lucia Peresson di Udine ai nn. Rep.20086 Racc.8967 di repertorio, registrato il 01/03/2011 a Udine ai nn. 3089 Serie 1T, trascritto il 01/03/2011 a Udine ai nn. 4964/3326.

Il titolo è riferito solamente a NCEU Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442 sub 8 e Foglio 13 particella 442 sub 9 e Foglio 13 particella 442 sub 7 Bene Comune Non Censibile e Foglio 13 particella 442 sub 3 (D/10)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE e COSTITUZIONE DI SERVITU' (dal 08/02/2011), con atto stipulato il 08/02/2011 a firma di Notaio Lucia Peresson di Udine ai nn. Rep.20086 Racc.8967 di repertorio, registrato il 01/03/2011 a Udine ai nn. 3089 Serie 1T, trascritto il 01/03/2011 a Udine ai nn. 4964/3326.

Il titolo è riferito solamente a NCEU Pozzuolo del Friuli Foglio 13 particella 442 sub 8 e Foglio 13 particella 442 sub 9.

Il diritto di superficie è concesso per il corrispettivo annuo di €8.000,00 in rate annuali anticipate.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Denuncia inizio Attività N. **51/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI SISTEMA DI COGENERAZIONE TERMO - ELETTRICA ALIMENTATO A OLIO VEGETALE da 400 KW ELETTRICI E 430KW TERMICI, presentata il 28/05/2010 con il n. Prot.8447 di protocollo, rilasciata il 28/05/2010 con il n. 51/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 442 sub 5.

DIA negata per mancanza delle condizioni autorizzative. Diffida a non iniziare i lavori in data 28/06/2010

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **71/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE CABINA ELETTRICA DI CONNESSIONE ENEL E CREAZIONE NUOVO ACCESSO CARRAIO DA VIA DEL MOLINO, presentata il 21/09/2010 con il numero di Protocollo 14130, rilasciata il 21/09/2010 con il numero 71/2010 di protocollo, agibilità del 15/06/2010 con il n. 23/11 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **79/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI SISTEMA DI COGENERAZIONE TERMO - ELETTRICA ALIMENTATO A OLIO VEGETALE da 400 KW ELETTRICI E 430KW TERMICI, presentata il 28/10/2010 con il n. Prot. 16084 di protocollo, rilasciata il 28/10/2010 con il n. 79/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 particella 442 sub 5

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Parte in zona omogenea E5 (di preminente interesse agricolo) parzialmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte in zona omogenea V11 (area di rilevante interesse ambientale A.R.I.A. n.15 del Torrente Cormor) totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte zona omogenea E4/1 (agricola a ridosso di grandi infrastrutture, totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42, parzialmente ricadente in fascia di rispetto stradale. Parte viabilità extraurbana di primo livello di progetto (tangenziale Sud) totalmente ricadente in zona soggetta a D.Lgs. 22/01/2004 n.42. Parte in zona omogenea B1 (residenziale estensiva) - parte zona PAIR P1 (pericolosità idraulica bassa ) - parte zona PAIR 2 (pericolosità idraulica media) - parte zona PAIR 3 (pericolosità idraulica elevata).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

---

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITA**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIALE EUROPA 28, FRAZIONE TEREZANO

**PROPRIETA' PER L'AREA**

DI CUI AL PUNTO A

**PROPRIETA' PER L'AREA** a POZZUOLO DEL FRIULI Viale Europa 28, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **1.566,00** mq per la quota di **1/1 di piena proprietà** ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

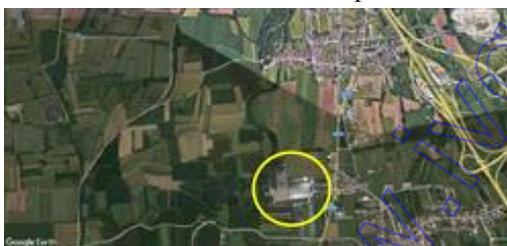
- Foglio **13** particella **442** sub **9** (catasto fabbricati), scheda **JC**, categoria D/1, consistenza 1151 mq, rendita 156,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 442 sub 3  
Con atto dell' 8/02/2011 notaio Lucia Peresson Rep.20086 Racc.8967 la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Pozzuolo del Friuli concede il diritto di superficie alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con durata di anni 16 (sedici). Allo scadere del termine previsto il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà di quanto sovraeretto (Impianto di Cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e Nuova Cabina Elettrica) passerà gratuitamente alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o chi per essa in qualità di proprietaria del suolo.
- Foglio **13** particella **442** sub **8** (catasto fabbricati), scheda **JB**, categoria D/1, consistenza 413 mq, rendita 172,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 28, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCEU Foglio 13 particelle 442 sub 3  
Con atto dell' 8/02/2011 notaio Lucia Peresson Rep.20086 Racc.8967 la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* concede il diritto di superficie alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con durata di anni 16 (sedici). Allo scadere del termine previsto il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà di quanto sovraeretto (Impianto di Cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e Nuova Cabina Elettrica) passerà gratuitamente alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o chi per essa in qualità di proprietaria del suolo.



Veduta aerea

#### 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 Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta aerea

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 Km.

nella media ★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Aree urbane della superficie complessiva di mq.1566 costituenti il sedime e l'area pertinenziale dell' Impianto di Cogenerazione e della Cabina Elettrica di altrui proprietà (diritto di superficie della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Udine Via del Cottonificio n.68 per la durata di anni 16).

Allo scadere del termine previsto il diritto di superficie si estinguerà e la proprietà di quanto sovraeretto (Impianto di Cogenerazione per la produzione combinata di energia elettrica e termica e Nuova Cabina Elettrica) passerà gratuitamente alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o chi per essa in qualità di proprietaria del suolo.

*Si ritiene opportuno segnalare che la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha dichiarato che l'impianto non è più in funzione in quanto non economicamente conveniente per l'alto costo del combustibile impiegato (olio vegetale ottenuto da semi oleaginosi).-*



Impianto di cogenerazione: tettoia protezione cisterne olio



Impianto di cogenerazione: locale motore



Nuova cabina elettrica



Nuova cabina elettrica: area di pertinenza

CONSISTENZA:

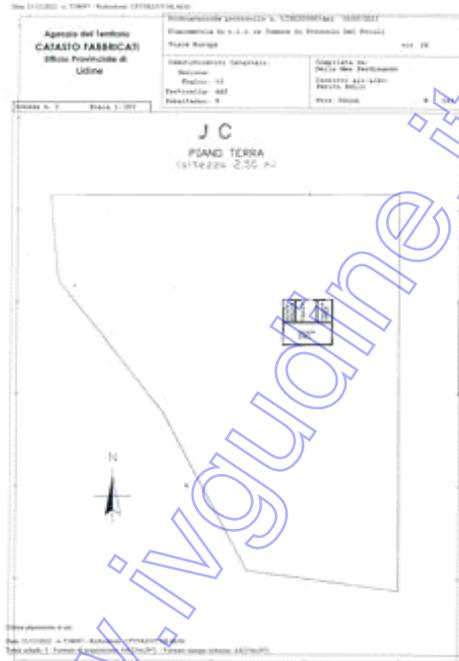
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.566,00	x	100 %	=	1.566,00
<b>Totale:</b>	<b>1.566,00</b>				<b>1.566,00</b>



Planimetria Catastale Foglio 13 particella 442 sub 8



Planimetria Catastale Foglio 13 particella 442 sub 9

**ACCESSORI:**

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Canoni residui	24.000,00	x	100 %	=	24.000,00
Impianto di cogenerazione	175.000,00	x	100 %	=	175.000,00
<b>Totale:</b>	<b>199.000,00</b>				<b>199.000,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAIP E FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si avrà pertanto:

Valore terreno: Mq. 1566 x €4,00 / mq. = **€6.264,00**

In questo particolare caso, è necessario valutare anche i seguenti fattori:

1. Residui corrispettivi dal 2024 (supposta aggiudicazione all'asta) al 2027 (scadenza del termine del diritto di superficie) che la società concessionaria deve versare alla società concedente: anni 3 per €8.000,00 = **€24.000,00**
2. Valore dell' IMPIANTO DI COGENERAZIONE la cui proprietà alla scadenza del diritto di

superficie (08/02/2027) perverrà gratuitamente alla società concedente: il costo di realizzazione dell' impianto, all'epoca (2011) fu di circa € 700.000,00.- Considerata la relativa vetustà e la circostanza che l' IMPIANTO DI COGENERAZIONE attualmente risulta inattivo, si ritiene di attribuire prudenzialmente 1/4 del costo iniziale, pari a **€175.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.264,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 205.264,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 205.264,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pozzuolo del Friuli, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA

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	PROPRIETA' PER L'AREA	1.566,00	199.000,00	205.264,00	205.264,00
				<b>205.264,00 €</b>	<b>205.264,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 205.264,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€ 51.316,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 48,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.900,00</b>

data 07/08/2023

il tecnico incaricato  
Fabrizio Copetti

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)