



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 232/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Venier Francesco

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Rodolfo Marco Kravina**

CF:KRVRLF54D21L057L

con studio in TARVISIO (UD) Via Vittorio Veneto 150 int.1

telefono: 04282807

email: marcokravina@virgilio.it

PEC: rodolfomarco.kravina@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2023

# LOTTO 1

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

**A**

Fabbricati agricoli e accessori a GEMONA DEL FRIULI Via Vuarbe 194, frazione Maniaglia, della superficie commerciale di **1.273,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio agricolo costituito da costruzioni prefabbricate per stalla ed accessori connessi all'esercizio di allevamento di bovini, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti ed apparecchiature al limite della loro conformità e sicurezza.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 813 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 7.018,00 Euro, indirizzo catastale: Via Vuarbe, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione 27/07/2015 Prot. UD0119880  
Coerenze: A Nord con particelle 853,258,187,189 e 213; a Est con viabilità pubblica; a Sud con particelle 200 e 655; a Ovest con particelle 180 e 652  
Ente urbano di mq. 13950 che comprende le particelle 181,188,432 e 654 soppresse con Tipo Mappale 16/07/2015 Prot. UD0115670

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.273,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.010,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/05/2024</b>

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

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

Il compendio agricolo, costituito da una serie articolata di edifici e manufatti, è nella disponibilità del soggetto esecutato per lo svolgimento dell'attività di allevamento di bovini.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

*L'ISCRIZIONE DELLA IPOTECA GIUDIZIALE TRASCRITTA IL 04/03/2020 RIGUARDA IL DECRETO INGIUNTIVO N. 805 /2019, N. 1631/19 RG, N. 1656/19 REP. EMESSO DAL TRIBUNALE DI PORDENON E IN DATA 11/07/2019, DICHIARATO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO IN DATA 04/ 11/2019 IN DANNO DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 15.766,76 IVA COMPRESA, OL TRE A INTERESSI E SPESE LEGALI LIQUIDATE IN EURO 921,50 OLTRE IVA, CPA E SUCCESSIVE COME PER LEGGE.*

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2015 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 45841/24707 di repertorio, iscritta il 07/08/2018 a Udine ai nn. 18582/2977, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 262.500,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 11/07/2019 a firma di Tribunale di Pordenone ai nn. 1631 di repertorio, iscritta il 04/03/2020 a Udine ai nn. 5341/717, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 15.766,76

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

pignoramento in data 16/10/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3225 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a Udine ai nn. 27345/21131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelativo.

Pignoramento trascritto per la somma di € 31.993,91 oltre tutte successive.

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

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

Fondo patrimoniale non costituito

#### **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:	

La descrizione che precede deve intendersi nei limiti della ricognizione eseguita in quanto non sono state approfondite indagini di carattere statico e geologico, ovvero non sono stati eseguiti saggi delle strutture, scavi nel terreno, ed analisi delle caratteristiche fisiche e chimiche dei materiali impiegati nella costruzione degli edifici. Non sono stati eseguiti accertamenti nel merito di eventuali depositi di materiali inquinanti e nocivi, ad eccezione della presenza di elementi di eternit nella copertura dei fabbricati che potrebbero contenere tracce di amianto.

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

Si conferma il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2015), con atto stipulato il 06/08/2015 a firma di Notaio Comelli Pierluigi ai nn. 45840/24706 di repertorio, registrato il 06/08/2015 a Udine ai nn. 10364 Serie 1T, trascritto il 07/08/2015 a Udine ai nn. 18581/13338

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/1999 fino al 29/03/2005), con atto stipulato il 01/06/1999 a firma di Notaio Mauro Marcello ai nn. 115145 di repertorio, trascritto il 29/06/1999 a Udine ai nn. 16517/11641.

Con Tipo Mappale 16/07/2015 n. UD0115670, si genera l'ente urbano 813 di mq. 13950 che comprende: - pp.cc. 186 di mq. 1380, 183 di mq. 1670, 184 di mq. 1170 e 185 di mq. 2690 di cui all'atto di provenienza allegato alla perizia dd. 28/01/1977 n. 3641 di Repertorio Notaio Giuseppe Caminiti; -pp.cc. 188 di mq. 2340, 181 di mq. 2460, 654 di mq. 1060 e 432 di mq. 1180 di cui all'atto di provenienza allegato alla perizia, dd. 19/07/1991 n. 44937/11207 di Rep. Notaio Enrico Piccinini.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto notarile mutamento denominazione sociale variazioni statutarie (dal 29/03/2005 fino al 20/05/2006), con atto stipulato il 29/03/2005 a firma di Notaio Lepre Romano ai nn. 44299/21121 di repertorio, trascritto il 01/10/2009 a Udine ai nn. 28871/19529.

Con Tipo Mappale 16/07/2015 n. UD0115670, si genera l'ente urbano 813 di mq. 13950 che comprende: - pp.cc. 186 di mq. 1380, 183 di mq. 1670, 184 di mq. 1170 e 185 di mq. 2690 di cui all'atto di provenienza allegato alla perizia dd. 28/01/1977 n. 3641 di Repertorio Notaio Giuseppe Caminiti; -pp.cc. 188 di mq. 2340, 181 di mq. 2460, 654 di mq. 1060 e 432 di mq. 1180 di cui all'atto di provenienza allegato alla perizia, dd. 19/07/1991 n. 44937/11207 di Rep. Notaio Enrico Piccinini.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 20/05/2006 fino al 06/08/2015), con atto stipulato il 20/05/2006 a firma di Notaio Lepre Romano ai nn. 46900/22547 di repertorio, trascritto il 25/09/2009 a Udine ai nn. 23125/19110.

Con Tipo Mappale 16/07/2015 n. UD0115670, si genera l'ente urbano 813 di mq. 13950 che

comprende: - pp.cc. 186 di mq. 1380, 183 di mq. 1670, 184 di mq. 1170 e 185 di mq. 2690 di cui all'atto di provenienza allegato alla perizia dd. 28/01/1977 n. 3641 di Repertorio Notaio Giuseppe Caminiti: -pp.cc. 188 di mq. 2340, 181 di mq. 2460, 654 di mq. 1060 e 432 di mq. 1180 di cui all'atto di provenienza allegato alla perizia, dd. 19/07/1991 n. 44937/11207 di Rep. Notaio Enrico Piccinini.

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

I lavori sono iniziati in data 04/03/1977 (deposito C.A. al Genio Civile).

Sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

n. 80/76 del 16 agosto 1976 per la costruzione di un fabbricato ad uso stalla e fienile

n. 370/80 del 29/07/1980 per variante in ampliamento

n. 87/81 in data 16/03/1981 ampliamento paddock

Agibilità n.80/76 in data 15/09/1981

n. C937234 del 24/08/1993 Concessione di variante

AG92/069 DEL 17/01/1994 agibilità stalla – escluso gli uffici

A95/124 del 27/04/1995 Concessione di variante e ampliamento silos orizzontali

A95/439 del 10/01/1996 Concessione serbatoio gpl

A96/424 del 28/01/1997 Concessione di variante silos

C97/330 DEL 16/10/1997 Concessione di variante uffici

Agibilità n.5097/7777 del 19/03/1998

AG92/069/A del 19/03/1998 agibilità uffici

DIA 21/01/2003 N.1904 per straordinaria manutenzione

n.A06/82 del 12/04/2006 autorizzazione in precario – demolita

Collaudi statici:

certificato n. 62/93 del 21/10/1993

certificato n. 2056/97 del 16/12/1997

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

Licenza Edilizia N. **80/76** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato per stalla e fienile, rilasciata il 16/08/1976 con il n. 4969 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera V. n.62 appr. con Delib. CC n.3 del 13/02/2020 - V. n.64 appr. dal Delib. CC del 30/07/2020 - V. n.66 appr. con Delib. CC n. 65 del 10/12/2020 - V. n. 70 appr. con Delib. CC del 30/03/2021 - V. n. 77c appr. con Delib. CC n. 29 del 07/06/2023, l'immobile ricade in zona E4.1 - E4.2 Terreno da bonificare e intorno, aree agricole paesaggisticamente normali o protetto - Terreno agricolo di riporto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi certificato di destinazione urbanistica allegata alla perizia

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) tettoia in struttura metallica leggera realizzata sul retro del corpo deposito fienile; b) tettoia fissata su pilastri e fondazione in calcestruzzo realizzata a monte della vasca di stoccaggio deiezioni; c) serra con struttura metallica posta a monte della stalla (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

Le opere non autorizzate **non sono regolarizzabili**.

Costruzioni da demolire.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a vista, linee, condutture, quadri ed apparecchiature in genere, non sono rispettosi dei requisiti minimi mirati a garantire la sicurezza assicurando un ambiente sicuro per chi vi lavora. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Non sono state eseguite verifiche sul funzionamento e sulla conformità. Gli impianti risultano allacciati alla rete principale di distribuzione di energia elettrica e acquedotto.

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA VUARBE 194, FRAZIONE MANIAGLIA

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricati agricoli e accessori a GEMONA DEL FRIULI Via Vuarbe 194, frazione Maniaglia, della superficie commerciale di **1.273,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio agricolo costituito da costruzioni prefabbricate per stalla ed accessori connessi all'esercizio di allevamento di boviini, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti ed apparecchiature al limite della loro conformità e sicurezza.

Identificazione catastale:

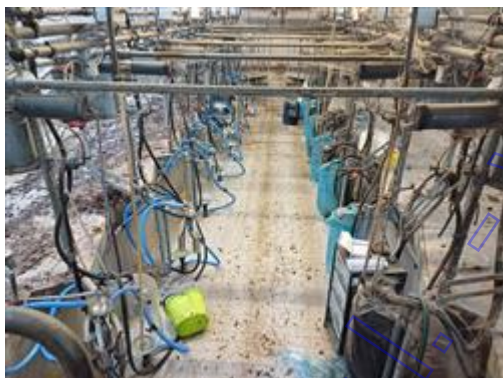
- foglio 27 particella 813 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 7.018,00 Euro, indirizzo catastale: Via Vuarbe, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione 27/07/2015 Prot. UD0119880  
Coerenze: A Nord con particelle 853,258,187,189 e 213; a Est con viabilità pubblica; a Sud con particelle 200 e 655; a Ovest con particelle 180 e 652  
Ente urbano di mq. 13950 che comprende le particelle 181,188,432 e 654 soppresse con Tipo Mappale 16/07/2015 Prot. UD0115670



*Interno della stalla*



*Edificio svezzamento vitelli*



*Locale mungitura*



*Ricoveri attrezzi, macchine, concimi, fieno*



*Edificio predisposto per uffici*



*Vasca raccolta deiezioni*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Daniele del Friuli e Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



Localizzazione



Stralcio di mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso agricolo è formato da costruzioni poste all'interno di un'area recintata ed accessibile dalla viabilità pubblica e comprende una stalla a stabulazione libera, priva di tamponamenti laterali, realizzata in carpenteria metallica, tetto a due falde e copertura con lastre di eternit, per una capienza di circa un centinaio di bovini. La stalla è collegata con un edificio predisposto per la mungitura e locali di servizio per il controllo e lo stoccaggio del latte. Locali per impianti e macchine realizzati all'esterno dell'edificio. Nelle adiacenze della stalla, sono realizzati due corpi in struttura CAP (cemento armato prefabbricato) per ricovero attrezzi e stoccaggio fieno, mangini e concimi. Il corpo parallelo alla stalla è privo di copertura. Al lato opposto della stalla, realizzato un fabbricato in muratura mista con carpenteria metallica e copertura in lastre di eternit, pensata per lo svezamento dei vitelli. A fianco, una ampia vasca circolare per lo stoccaggio delle deiezioni dell'intero complesso. Nei pressi del cancello di ingresso, fabbricato in muratura, predisposto per uffici, al momento impiegato per il pernottamento occasionale, le cui finiture sono costituite da intonaco e tinteggiatura sulle murature interne, ad eccezione delle pareti dei servizi rivestite con piastrelle ed altri materiali idrorepellenti. Pavimenti in piastrelle. Serramenti in legno e vetri semidoppi. Impianto di riscaldamento predisposto ma non funzionante. Risulta allacciata una stufa a legna ad un condotto di evacuazione di cui non si conoscono le caratteristiche. Controsoffitto in cartongesso. Tetto in struttura metallica e manto in lastre di eternit.

Tra quest'ultime due costruzioni, è realizzata una pesa a ponte in ferro interrata, per la misurazione del peso di veicoli e merci durante l'operazione di pesatura con a fianco cabina che ospita l'impianto per la restituzione dei dati della pesatura. Cabina in struttura leggera di alluminio e vetro. A fianco della stalla sono realizzate le concimaie in muratura di calcestruzzo (padokk orizzontali) e due silos verticali, in acciaio.





Corpo accessorio per ricovero



Locale stoccaggio del latte



Locale manutenzione attrezzi mungitura



Locale impianti



Interno dei locali redisposti per uffici

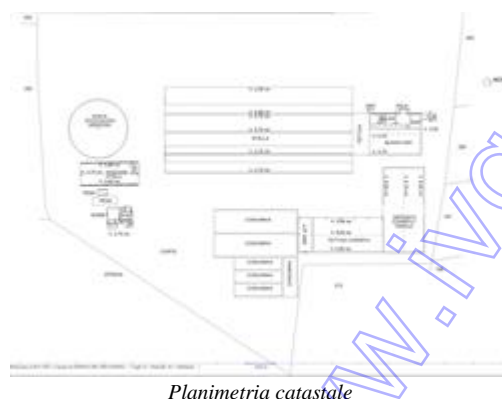
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla	2.019,00	x	30 %	=	605,70
Edificio svezzamento vitelli	170,00	x	50 %	=	85,00
Fabbricato ricoveri, coperti	356,00	x	50 %	=	178,00

Fabbricato ricoveri sprovvisto di copertura	411,00	x	30 %	=	123,30
Fabbricato uffici	68,00	x	100 %	=	68,00
Fabbricato servizi e mungitura	262,00	x	80 %	=	209,60
Tettoia copertura motori	4,00	x	20 %	=	0,80
Tettoia carico scarico latte	15,00	x	20 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>3.305,00</b>				<b>1.273,40</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.273,40 x 150,00 = **191.010,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 191.010,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 191.010,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione è la determinazione del valore commerciale degli immobili da porre come prezzo a base d'asta in ambito giudiziario, definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, come valore di liquidazione o di vendita forzata. E' stata eseguita preliminarmente una ricerca di immobili comparabili, individuando tre compendi simili con le medesime destinazioni: Fg. 27 p.c. 14 - Fg. 27 p.c. 699 - Fg. 27 p.c. 11. Le realtà rintracciate all'interno del segmento hanno però provenienza per dichiarazione di successione e quindi in mancanza di dati comparabili nell'immediata vicinanza per compravendita di edifici simili, si applica il procedimento di stima monoparametrico sulla base delle

informazioni assunte presso i produttori della zona di elementi prefabbricati per destinazioni agricole. Il valore è stato opportunamente modulato sulla base delle obsolescenze riscontrate. Si ritiene che i beni oggetto di questa perizia possano collocarsi in un segmento basso di mercato per lo stato e grado di conservazione riscontrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gemona del Friuli

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		1.273,40	0,00	191.010,00	191.010,00
				<b>191.010,00 €</b>	<b>191.010,00 €</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: **€. 191.010,00**

**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: **€. 47.752,50**

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: **€. 257,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.000,00**

data 31/05/2024

il tecnico incaricato  
Rodolfo Marco Kravina

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