



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 162/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DR. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

IVG COVEG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

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

PEC: fabriziocopetti@pec-mail.biz

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2024

## LOTTO 1

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

**A**

#### PREMESSA

*Si premette che gli immobili oggetto corrispondono a un'azienda agricola dedicata all'allevamento di pollame e avicoli posta in Comune di PORPETTO al momento del sopralluogo non in attività. Il compendio occupa un'area molto estesa giacente sul terreno identificato al N.C.T. al Foglio 12 particella 54 della superficie catastale di mq.32.662 sul quale insistono diversi fabbricati. Il fondo, oltre che dalle costruzioni, è in parte occupato da vegetazione spontanea (arbusti, rovi, essenze arboree anche di discreta dimensione), da manufatti e attrezzature abbandonate e parte in rovina, nonché materiali e rifiuti di varia natura tanto.-*

*I diversi fabbricati, in base alla Variazione Catastale del 27/02/2013 vengono successivamente identificati e descritti nei diversi Corpi A - B - C - D - R - F - G - H - I - J.-*

*Si avrà pertanto:*

**A)**

**CAPANNONE ALLEVAMENTO AVICOLI** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub **2** (catasto fabbricati), categoria **D/10**, rendita 10.390,00 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Trattasi di un capannone ad un piano avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml.179 x 12,50 circa, la cui costruzione risale al 1969. Adibito all'allevamento di avicoli, avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml.179 x 12,50 circa, la cui costruzione risale al 1969. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in blocchi cavi di cemento. La copertura è costituita da tavelle poggianti su travi in cemento armato prefabbricato. Il manto è parte in fibro cemento (presumibilmente Eternit) e parte in lamiera nervata. Gli infissi (finestre) sono prevalentemente in cemento di costruzione piuttosto vetusta. Portoni in metallo installati recentemente. Il fondo, data la destinazione dell'immobile, è naturale, privo di rivestimento, e parzialmente ricoperto di uno strato di guano. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico da 97,95 KW (Convenzione GSE F04F25349607 con \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

che a detta dell'esecutato - e alla vista appare tale - non è funzionante.

Riscontrata la presenza di una struttura aggiunta (tettoia) di modeste dimensioni, non autorizzata. Presenti alcuni beni mobili e rifiuti di varia natura. Stato manutentivo mediocre.

**B**

**FABBRICATO ADIBITO A MACELLO** sito in Comune di PORPETTO Via Bando n. 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10 rendita 10390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N.C.E.U. Foglio 12 particella 54 sub 3

Fabbricato destinato a macellazione, confezionamento delle carni, pescheria, deposito, spaccio delle carni e vani accessori connessi all'attività di allevamento avicolo (attività attualmente non esercitata). Il fabbricato originario, di costruzione vetusta, è stato interessato negli anni di diversi interventi di ristrutturazione e ammodernamento: Concessione Edilizia N.709/84 del 17/01/1984 per Manutenzione Straordinaria e Ampliamento; Concessione Edilizia N.28/03 del 21/07/2003 per Modifiche Interne e Cambio di Destinazione d' Uso con Certificato di Agibilità N.11/05 rilasciato il 23/08/2005; Permesso di Costruire N.20/08 del 26/11/2008 per Sistemazione e realizzazione Laboratori di Lavorazione e Permesso di Costruire in Variante N. 07/10 del 02/03/2010. Fine Lavori dichiarato il 30/03/2010 Prot.2320 con Richiesta di Agibilità presentata il 30/03/2010 Prot.2321 archiviata in quanto la documentazione integrativa richiesta il 10/04/2010 Prot.2590 non è stata prodotta nei termini, né mai.- La costruzione occupa in pianta la superficie di circa Mq.480.- la struttura è prevalentemente in muratura e cemento armato, solaio in latero-cemento, le parti più recenti presentano una intelaiatura in profili di acciaio. La copertura del corpo principale è costituita da travi ed arcarecci in legno su cui sono appoggiate delle tavole in laterizio. I corpi laterali più recenti hanno struttura in profili di acciaio così come la struttura della copertura che sorregge dei pannelli in fibrocemento. Il manto di copertura è in coppi. Tamponamenti e tramezzature in blocchi di cemento e muratura e in pannelli preverniciati coibentati. Infissi e serramenti parte in legno e parte in alluminio (piano terra) mentre nel piano primo sono in cemento. Rivestimenti in ceramica. Al piano terra si trovano i vani destinati alla produzione (locali spiumatura, eviscerazione, sezione e confezionamento, pescheria, celle frigo, depositi, spaccio, cantina, servizi e spogliatoi, portico) mentre il piano primo è adibito a deposito. Condizioni manutentive discrete per il piano terra, piano primo ingombro di materiali vari apparentemente destinati alla discarica.-

**C**

**RIMESSA ATTREZZI** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Fabbricato edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 07/04/1971 e Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 13/07/1976. Con Permesso di Costruire N.11/12 del 15/06/2012 venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento dell'esistente. I lavori autorizzati però non risultano eseguiti. In pianta occupa la superficie di circa mq.170.-

Struttura in muratura e cemento armato con tamponamenti in blocchi di cemento. Copertura in travi di legno e manto in coppi. Privo di pavimentazione. Riscontrata la presenza di una pensilina (mq.50 circa) addossata alla parete frontale con copertura in pannelli di Eternit, e una tettoia fatiscente (mq.40 circa) aderente al lato minore Ovest della costruzione, entrambe non autorizzate.

**D**

**ALLEVAMENTO AVICOLO** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Costruzione a un piano che occupa in pianta la superficie di circa 240 mq. edificato in forza della Concessione Edilizia N.643/83 del 21/03/1983 ampliata (costruzione tettoia in aderenza) con

Concessione Edilizia N.859/85 del 17/01/1996. Struttura in muratura di blocchi di cemento. Priva di intonaci e pavimenti. Copertura in travi di legno e manto in pannelli di Eternit.

**E**

**RICOVERO ANIMALI** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di m.2,20. Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Trattasi di diversi piccoli accessori destinati al ricovero degli animali connessi all'allevamento avicolo. Autorizzati con Concessione Edilizia N.861/85 del 28/12/1985. Ad un piano, struttura in profili metallici, manto di copertura e tamponamenti laterali parte in lamiera e parte in lastre di Eternit in prevalenza danneggiate. Il tutto in pessime condizioni di manutenzione, praticamente fatiscenti. Diffusa presenza di beni mobili e rifiuti di varia natura. Due delle sette strutture (quelle che nella planimetria catastale sono identificate come E3 ed E4) sono state demolite per far posto a un impianto di produzione di Biogas mai entrato in funzione del quale rimangono alcune imponenti strutture metalliche.

**F**

**RICOVERO ATTREZZI** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Trattasi di tre piccoli fabbricati accessori utilizzati come ricovero mezzi e attrezzature. Il primo (F1) edificato in forza della Concessione Edilizia N.860/85 del 28/12/1985 del quale restano solo alcuni profili metallici arrugginiti. Sul sedime insiste una notevole quantità di vari materiali e rifiuti (pneumatici, bidoni, cassette di plastica, reti metalliche ecc..). Per quanto riguarda gli altri due (F2 e F3) non sono stati ritracciati titoli autorizzativi. Il fabbricato F2 corrisponde in pratica a una tettoia aperta con tamponamenti su tre lati in lamiera ondulata zincata e manto di copertura in lamiera nervata. Strutture verticali in tubo metallico. Il fabbricato F3 corrisponde a una piccola costruzione con struttura in esili profili metallici, pareti perimetrali e copertura in lastre di Eternit in precarie condizioni.

**G**

**VILLA SINGOLA** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Fabbricato di abitazione su due piani edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N.300 del 31/05/1969 con dichiarazione di Abitabilità rilasciata il 28/11/1969.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo, ha un'altezza interna di media 2,70. Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **3** (catasto fabbricati) categoria A/3 classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 623,62 Euro indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 2

Fabbricato di abitazione su due piani edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N.300 del 31/05/1969 con dichiarazione di Abitabilità rilasciata il 28/11/1969.- In pianta occupa la superficie di circa 160 mq.-

Struttura in muratura e cemento armato, solai in latero - cemento. Tramezzature in laterizio, manto di copertura delle due falde in coppi. Serramenti in legno, rivestimenti in ceramica nella zona giorno, in legno e materiale plastico nelle camere. Il tutto, come l'impiantistica, piuttosto datato. Notate alcune macchie di umidità dovute a delle infiltrazioni. Comprende al piano terra taverna, stanza, ripostiglio, disimpegni cantina, lavanderia e centrale termica. Al piano primo disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, taverna. Condizioni manutentive generali sostanzialmente mediocri.

#### **H**

**CABINA ELETTRICA** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **336** (catasto fabbricati) categoria D/10, rendita 60,06 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 216, 54 e Strada Via Bando NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3 e sub 2

L'intero edificio si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

Cabina elettrica autorizzata con Permesso di Costruire N.09/12 del 30/05/2012. Lavori ultimati il 15/11/2013 e richiesta di agibilità presentata lo stesso registrata col numero di protocollo 6485 ad oggi non rilasciata. La costruzione insiste sulla particella 336 (Ente Urbano) della superficie di mq.40.-

#### **I**

**AREA PERTINENZIALE** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **32.662,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **4** (catasto terreni) Ente Urbano della superficie di mq.32662.- Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .-  
Coerenze: Foglio 12 particelle 250, 251, 252, 333, canale, 336, Strada Comunale Via Bando

Trattasi dell'area scoperta e pertinenziale sulla quale ricadono i fabbricati precedentemente descritti ai punti A,B,C,D,E,F,G,H.-

La superficie della particella è di mq. 32.662 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO (Mappale 54 soggetto in parte a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, e a prescrizione idraulica "pericolosità idraulica media"). L' area, molto estesa è parzialmente occupata da vegetazione spontanea, rovi, attrezzature, materiali di vario genere, serre in struttura metallica in stato di abbandono e praticamente in rovina, rifiuti, bidoni in lamiera e materiale plastico. Corrisponde al NCEU a Bene Comune Non Censibile.-

#### **J**

**ARGINE** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **89** (catasto terreni) seminativo cl.3, superficie mq. 660, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 5,11 €, indirizzo catastale: Via Bando n.43, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Bando, canale Corno

Trattasi di una strettissima striscia di terreno delimitante la sponda del canale Corno rivolta verso Via Bando.

La superficie della particella è di mq.660 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO. Per conformazione e giacitura privo di qualsiasi possibilità di utilizzazione ai fini agricoli.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 35.852,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 693.938,02            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 520.000,00            |
| Data di conclusione della relazione:   | 08/05/2025               |

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

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

I beni in esame (ad esclusione dell'abitazione censita al Foglio 12 particella 54 sub 3 e della Cabina Elettrica censita al Foglio 12 particella 336) sono stati concessi in AFFITTO DI FONDO RUSTICO CON FABBRICATI dall' Esecutato alla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Il contratto agricolo (che non risulta registrato) decorre dall' **11/11/2022** con scadenza al **10/11/2042**.-

## 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:

**Servitù di passaggio volontario**, per atto del 29/01/2014 Notaio Tania Andrioli Rep.78672 Racc.27632, registrato il 06/02/2014 a Cervignano del Friuli al N.166 Mod 1T, trascritto a Udine il 10/02/2014 ai numeri 2966/2422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica.

La formalità è riferita solamente a Foglio 12 particella 336 ente urbano .

Servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di metri 3,00

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

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

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 04/10/2010 a firma di Notaio Francesco Caruso di Cormons Rep.26 Racc.16, iscritta il 25/10/2010 a Udine ai nn. 29289/5451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 941000.

Importo capitale: 470000.

Durata ipoteca: 14 anni e 4 mesi.

La formalità è riferita solamente al bene in Porpetto Foglio 12 particella 264 e particella 92 (ora particella 54)

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 25/09/2018 a firma del Notaio Menazzi Giovanna Rep.17324 Racc.14378, iscritta il 25/09/2018 a Udine ai nn. 23433/3388, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 610000.

Importo capitale: 1220000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Porpetto Foglio 12 particella 336, particella 54 sub 3, particella 54 sub 2, particella 54 sub 4, Foglio 12 particelle 333, 334, 335 e particella 89

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del 08/07/2024 Rep.2339 Tribunale di Udine, trascritto il 18/10/2024 a Udine ai nn.26006/20160, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Porpetto Foglio 12 particella 336, particella 54 sub 3, particella 54 sub 2, particella 54 sub 4, Foglio 12 particelle 333, 334, 335 e particella 89

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Atto di CESSIONE DI QUOTE del 27/10/1982 Rep.48931 notaio Luigi Udina di Palmanova registrato a Cervignano il 26/11/1982 N.1345 Mod.II Vo.82 trascritto il 23/11/1982 num.19556/24127  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

la sua quota di 1/3 di piena proprietà dei beni, e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
cedeva la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vitalizio della sua quota di 1/3.

Il ricongiungimento di usufrutto si verificava il 15/11/1999 per decesso di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/3, in forza di Atto assegnazione in piena proprietà del 16/12/1968 a firma del Notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli Rep.16975 Racc.9950 registrato il 20/12/1968 a Cividale del Friuli al N.1783 Vol.170 Mod. I, trascritto il 28/12/1968 a Udine ai nn.30363/27300

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di Atto di Compravendita del 27/09/1982 a firma del Notaio Luigi Udina di Palmanova Rep.48931, registrato il 16/11/1982 a Udine al N.1345 Vol.82, trascritto il 23/11/1982 a Udine ai numeri 24127/19556

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N. **301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE PER L'ALLEVAMENTO DI POLLAME, presentata il 16/01/1969, rilasciata il 31/05/1969 con il n. 301 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **709**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di STRAORDINARIA NAUTENZIONE MACELLO, rilasciata il 17/01/1984 con il n. 709 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **28/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 24/03/2003 con il numero 1884 di Protocollo, rilasciata il 21/03/2003 con il n. 28/03, agibilità del 23/08/2005 con il n. 11/05 di Protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **20/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI LOCALI AD USO MACELLAZIONE EDI AVICOLI ED ITTICI CON ANNESSI LABORATORI DI LAVORAZIONE, presentata il 08/10/2008 con il numero di Protocollo 7591, rilasciata il 26/11/2009 con il n. 20/08, agibilità **non ancora rilasciata**. Per il rilascio del Certificato di Agibilità (richiesta il 30/03/2010) il 10/04/2010 l'Ufficio Tecnico del Comune di Porpetto ha chiesto delle integrazioni che non sono mai state prodotte.-

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL P.D.C. N.20/08 N. **07/10**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI LOCALI AD USO MACELLAZIONE AVICOLI ED ITTICI CON ANNESSI LABORATORI DI LAVORAZIONE, presentata il 15/05/2008 con il numero 3802 di protocollo, rilasciato il 02/03/2010 con il n.07/10, agibilità richiesta ad oggi **non ancora rilasciata**. Per il rilascio del Certificato di Agibilità richiesta il 30/03/2010, il 10/04/2010 l'Ufficio Tecnico del Comune di Porpetto ha chiesto delle integrazioni che non sono mai state prodotte.-

NULLA OSTA **Senza Numero** intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE SILOS, rilasciato il 13/07/1976 senza numero, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **11/12** intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO AGRICOLO, richiesta presentata il 20/03/2012 con il numero 1676 di protocollo, rilasciato il 15/06/2012 con il n.11/12.- Agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **643/83** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO MAGAZZINO E STALLA. Richiesta presentata il 21/03/1983 con il numero 666 di protocollo, rilasciata il 21/03/1983 con il numero 643/83. Agibilità **non ancora rilasciata**.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **723/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STALLA AD USO ALLEVAMENTO, rilasciata il 12/03/1984 con il n. 723/84 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **859/85** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA IN AMPLIAMENTO AL FABBRICATO PREESISTENTE, rilasciata il 28/12/1985 con il n. 859/85 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **861/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE N.4 TETTOIE CON STRUTTURA METALLICA rilasciata il 28/12/1985 con il n. 861/85, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **860/85** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA CON STRUTTURA METALLICA rilasciata il 28/12/1985 con il n. 860/85, agibilità **non ancora rilasciata**

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **300/69** intestat a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE CASA DI ABITAZION, rilasciato il 31/05/1969 con il n 300/69, agibilità del 28/11/1969.-

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **09/12** intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di COSTRUZIONE CABINA ELETTRICA. Richiesta presentata il 03/12/2011 con il numero 8152 di protocollo. Permesso rilasciato il 30/05/2012 con il n.09/12.- Agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PRG - Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade in zona E6 - DI INTERESSE AGRICOLO. Mappale 54 soggetto in parte a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2024 e a prescrizione di "pericolosità idraulica media".-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo B MACELLO privo del Certificato di Agibilità (normativa di riferimento: L.R. 19 dell'11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. L.47 del 1985, Legge 794 del 1994, D.L. 269 del 2003 convertito in Legge 324 del 2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- Per il Rilascio del certificato di Agibilità occorre produrre Verifica strutturale o certificato di Collaudo Statico, dichiarazione di corrispondenza schede catastali, dichiarazione del D.L. per gli obblighi che gli competono sulla non assoggettabilità dell'intervento alle normative di prevenzione incendi, autorizzazione allo scarico, certificato potabilità dell'acqua rilasciato dall' A.R.P.A., versamento diritti di segreteria, marca da bollo.
- Costo indicativo € 6.000,00.-

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B del Foglio 12 mappale 54 sub 2

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo F rimessa F3 non autorizzata (normativa di riferimento: L.R. 19 dell'11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. L.47 del 1985, Legge 794 del 1994, D.L. 269 del 2003 convertito in Legge 324 del 2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- Struttura fatiscente completamente rivestita in lastre di Eternit: inevitabile la demolizione:  
Costo presunto indicativamente pari a €1.000,00.-

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo F Rimessa F3 rappresentata nel Quadro di Unione Foglio 12 particella 54 sub 2

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ricontrata la presenza nel Corpo A di una tettoia (circa mq.15) addossata al fabbricato principale e nel Corpo C di una pensilina (circa mq.50) e di una tettoia (circa mq.35) costruite in aderenza al fabbricato principale. (normativa di riferimento: L.R. 19 dell'11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. L.47 del 1985, Legge 794 del 1994, D.L. 269 del 2003 convertito in Legge 324 del 2005).

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

Costi di regolarizzazione:

- In considerazione della precarietà delle strutture e della loro sostanziale irrilevante funzionalità, il recupero non è conveniente. Opportuna la demolizione per un costo presunto pari a €1.500,00.-

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e Corpo C del Foglio 12 particella 54 sub 2

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le tettoie indicate nel Quadro d' Unione come E3 e E4 sono demolite, così come la rimessa attrezzi identificata con la sigla F1. La Rimessa Attrezzi F3 fatiscente è irrecuperabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedura PREGEO e presentazione planimetrie con procedura DOCFA compresi i diritti catastali indicativamente €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo E e Corpo F

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## CAPANNONE ALLEVAMENTO AVICOLI

DI CUI AL PUNTO A

### PREMESSA

Si premette che gli immobili oggetto corrispondono a un'azienda agricola dedicata all'allevamento di pollame e avicoli posta in Comune di PORPETTO al momento del sopralluogo non in attività. Il compendio occupa un'area molto estesa giacente sul terreno identificato al N.C.T. al Foglio 12 particella 54 della superficie catastale di mq.32.662 sul quale insistono diversi fabbricati. Il fondo, oltre che dalle costruzioni, è in parte occupato da vegetazione spontanea (arbusti, rovi, essenze arboree anche di discreta dimensione), da manufatti e attrezzature abbandonate e parte in rovina, nonché materiali e rifiuti di varia natura tanto.-

I diversi fabbricati, in base alla Variazione Catastale del 27/02/2013 vengono successivamente identificati e descritti nei diversi Corpi A - B - C - D - R - F - G - H - I - J.-

Si avrà pertanto:

A)

**CAPANNONE ALLEVAMENTO AVICOLI** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio 12 particella 54 sub 2 (catasto fabbricati), categoria **D/10**, rendita 10.390,00 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Trattasi di un capannone ad un piano avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml.179 x 12,50 circa, la cui costruzione risale al 1969. Adibito all'allevamento di avicoli, avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml.179 x 12,50 circa, la cui costruzione risale al 1969. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in blocchi cavi di cemento. La copertura è costituita da tavelle poggianti su travi in cemento armato prefabbricato. Il manto è parte in fibro cemento (presumibilmente Eternit) e parte in lamiera nervata. Gli infissi (finestre) sono prevalentemente in cemento di costruzione piuttosto vetusta. Portoni in metallo installati recentemente. Il fondo, data la destinazione dell'immobile, è naturale, privo di rivestimento, e parzialmente ricoperto di uno strado di guano. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico da 97,95 KW (Convenzione GSE F04F25349607 con la

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ) che a detta dell'esecutato - e alla vista appare tale - non è funzionante.

Riscontrata la presenza di una struttura aggiunta (tettoia) di modeste dimensioni, non autorizzata. Presenti alcuni beni mobili e rifiuti di varia natura. Stato manutentivo mediocre.



Veduta esterna



Veduta esterna



*Veduta esterna*



*Veduta esterna*



*Veduta esterna: tettoia non autorizzata*

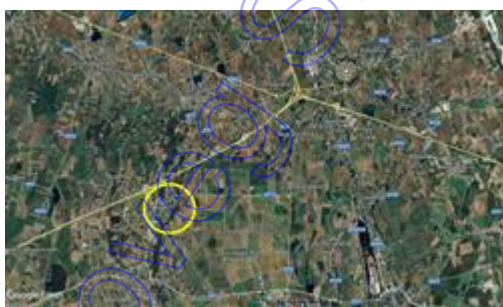


*Particolare del portone principale di accesso*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



*Veduta aerea*



*Veduta aerea*



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un capannone ad un piano avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml.179 x 12,50 circa, la cui costruzione risale al 1969. Adibito all'allevamento di avicoli, avente pianta rettangolare delle dimensioni di ml.179 x 12,50 circa, la cui costruzione risale al 1969. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in blocchi cavi di cemento. La copertura è costituita da tavelle poggianti su travi in cemento armato prefabbricato. Il manto è parte in fibro cemento (presumibilmente Eternit) e parte in lamiera nervata. Gli infissi (finestre) sono prevalentemente in cemento di costruzione piuttosto vetusta. Portoni in metallo installati recentemente. Il fondo, data la destinazione dell'immobile, è naturale, privo di rivestimento, e parzialmente ricoperto di uno strato di guano. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico da 97,95 KW (Convenzione GSE F04F25349607 con la

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

che a detta dell'esecutato - e alla vista appare tale - non è funzionante.

Riscontrata la presenza di una struttura aggiunta (tettoia) di modeste dimensioni, non autorizzata. Presenti alcuni beni mobili e rifiuti di varia natura. Stato manutentivo mediocre.



Interno



Interno



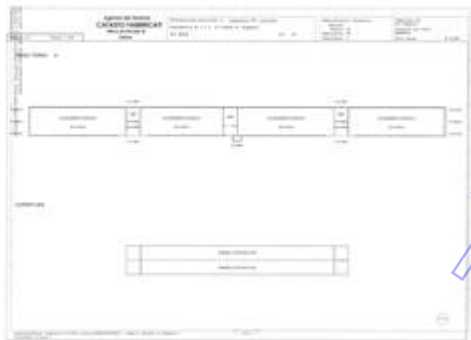
Interno

CONSISTENZA:

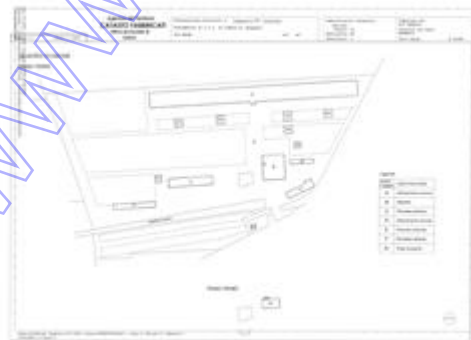
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione          | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|----------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Superficie capannone | 2.200,00        | x | 100 %  | = | 2.200,00        |
| <b>Totale:</b>       | <b>2.200,00</b> |   |        |   | <b>2.200,00</b> |



Planimetria Catastale Corpo A



Quadro d' unione Foglio 12 mappale 54 sub 2

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 utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre della 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 € 60,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.200,00 x 60,00 = **132.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 132.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 132.000,00

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## MACELLO

DI CUI AL PUNTO B

**FABBRICATO ADIBITO A MACELLO** sito in Comune di PORPETTO Via Bando n. 43 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- Foglio 12 particella 54 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10 rendita 10390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N.C.E.U. Foglio 12 particella 54 sub 3

Fabbricato destinato a macellazione, confezionamento delle carni, pescheria, deposito, spaccio delle carni e vani accessori connessi all'attività di allevamento avicolo (attività attualmente non esercitata). Il fabbricato originario, di costruzione vetusta, è stato interessato negli anni di diversi interventi di ristrutturazione e ammodernamento: Concessione Edilizia N.709/84 del 17/01/1984 per Manutenzione Straordinaria e Ampliamento; Concessione Edilizia N.28/03 del 21/07/2003 per Modifiche Interne e Cambio di Destinazione d' Uso con Certificato di Agibilità N.11/05 rilasciato il 23/08/2005; Permesso di Costruire N.20/08 del 26/11/2008 per Sistemazione e realizzazione Laboratori di Lavorazione e Permesso di Costruire in Variante N. 07/10 del 02/03/2010. Fine Lavori dichiarato il 30/03/2010 Prot.2320 con Richiesta di Agibilità presentata il 30/03/2010 Prot.2321 archiviata in quanto la documentazione integrativa richiesta il 10/04/2010 Prot.2590 non è stata prodotta nei termini, né mai.- La costruzione occupa in pianta la superficie di circa Mq.480.- la struttura è prevalentemente in muratura e cemento armato, solaio in latero-cemento. le parti più recenti presentano una intelaiatura in profili di acciaio. La copertura del corpo principale è costituita da travi ed arcarecci in legno su cui sono appoggiate delle tavole in laterizio. I corpi laterali più recenti hanno struttura in profili di acciaio così come la struttura della copertura che sorregge dei pannelli in fibrocemento. Il manto di copertura è in coppi. Tamponamenti e tramezzature in blocchi di cemento e muratura e in pannelli preverniciati coibentati. Infissi e serramenti parte in legno e parte in alluminio (piano terra) mentre nel piano primo sono in cemento. Rivestimenti in ceramica. Al piano terra si trovano i vani destinati alla produzione (locali spiumatura, eviscerazione, sezionamento e confezionamento, pescheria, celle frigo, depositi, spaccio, cantina, servizi e spogliatoi, portico) mentre il piano primo è adibito a deposito. Condizioni manutentive discrete per il piano terra, piano primo ingombro di materiali vari apparentemente destinati alla discarica.-



Veduta esterna



Veduta esterna



Veduta esterna



Veduta esterna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato destinato a macellazione, confezionamento delle carni, pescheria, deposito, spaccio delle

carni e vani accessori connessi all'attività di allevamento avicolo (attività attualmente non esercitata). Il fabbricato originario, di costruzione vetusta, è stato interessato negli anni di diversi interventi di ristrutturazione e ammodernamento: Concessione Edilizia N.709/84 del 17/01/1984 per Manutenzione Straordinaria e Ampliamento; Concessione Edilizia N.28/03 del 21/07/2003 per Modifiche Interne e Cambio di Destinazione d' Uso con Certificato di Agibilità N.11/05 rilasciato il 23/08/2005; Permesso di Costruire N.20/08 del 26/11/2008 per Sistemazione e realizzazione di Laboratori di Lavorazione e Permesso di Costruire in Variante N. 07/10 del 02/03/2010. Fine Lavori dichiarato il 30/03/2010 Prot.2320 con Richiesta di Agibilità presentata il 30/03/2010 Prot.2321 archiviata in quanto la documentazione integrativa richiesta il 10/04/2010 Prot.2590 non è stata prodotta nei termini, né mai.- La costruzione occupa in pianta la superficie di circa Mq.480.- la struttura è prevalentemente in muratura e cemento armato, solaio in latero-cemento. le parti più recenti presentano una intelaiatura in profili di acciaio. La copertura del corpo principale è costituita da travi ed arcarecci in legno su cui sono appoggiate delle tavole in laterizio. I corpi laterali più recenti hanno struttura in profili di acciaio così come la struttura della copertura che sorregge dei pannelli in fibrocemento. Il manto di copertura è in coppi. Tamponamenti e tramezzature in blocchi di cemento e muratura e in pannelli preverniciati coibentati. Infissi e serramenti parte in legno e parte in alluminio (piano terra) mentre nel piano primo sono in cemento. Rivestimenti in ceramica. Al piano terra si trovano i vani destinati alla produzione (locali spiumatura, eviscerazione, sezionatura e confezionamento, pescheria, celle frigo, depositi, spaccio, cantina, servizi e spogliatoi, portico) mentre il piano primo è adibito a deposito. Condizioni manutentive discrete. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. eventuali adeguamenti e completamenti anche documentali saranno a cura e spesa della parte acquirente.



*Interni*



*Interni*



*Interni*



*Interni*



*Interni*



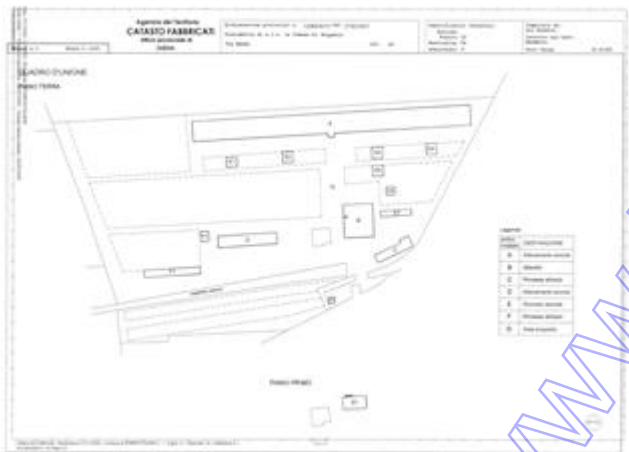
*Piano primo (deposito)*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione   | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superfici principali                                  | 329,00        | x | 100 %  | = | 329,00        |
| Superfici accessori (portico e magazzino primo piano) | 170,00        | x | 50 %   | = | 85,00         |
| <b>Totale:</b>  | <b>499,00</b> |   |        |   | <b>414,00</b> |



Quadro d' unione Foglio 12 particella 54 sub 2



Planimetria Catastale Corpo B

## 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 utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre della 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 € 800,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 414,00 x 800,00 = **331.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 331.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 331.200,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

**RIMESSA ATTREZZI**

DI CUI AL PUNTO C

**RIMESSA ATTREZZI** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Fabbricato edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 07/04/1971 e Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 13/07/1976. Con Permesso di Costruire N.11/12 del 15/06/2012 venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento dell'esistente. I lavori autorizzati però non risultano eseguiti. In pianta occupa la superficie di circa mq.170.-

Struttura in muratura e cemento armato con tamponamenti in blocchi di cemento. Copertura in travi di legno e manto in coppi. Privo di pavimentazione. Riscontrata la presenza di una pensilina (mq.50 circa) addossata alla parete frontale con copertura in pannelli di Eternit, e una tettoia fatiscente (mq.40 circa) aderente al lato minore Ovest della costruzione, entrambe non autorizzate.



Veduta esterna



Veduta esterna



Veduta esterna



Pensilina e tettoia aggiunte non autorizzate

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 07/04/1971 e Nulla Osta per esecuzione di opere edili del 13/07/1976. Con Permesso di Costruire N.11/12 del 15/06/2012 venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento dell'esistente. I lavori autorizzati però non risultano eseguiti. In pianta occupa la superficie di circa mq.170.-

Struttura in muratura e cemento armato con tamponamenti in blocchi di cemento. Copertura in travi di legno e manto in coppi. Privo di pavimentazione. Riscontrata la presenza di una pensilina (mq.50 circa) addossata alla parete frontale con copertura in pannelli di Eternit, e una tettoia fatiscente (mq.40 circa) addossata lateralmente, entrambe non autorizzate.



*Interni: silos*



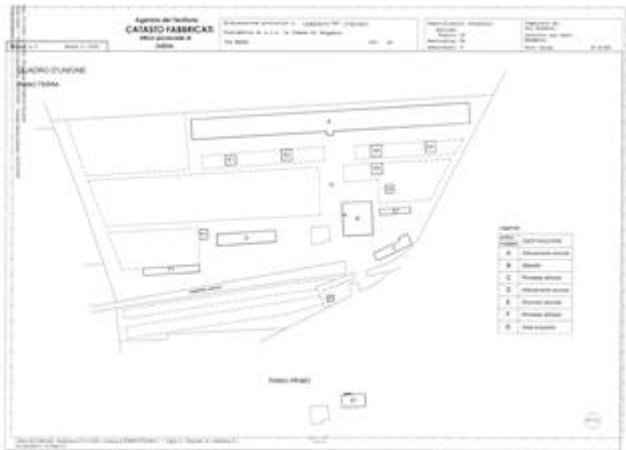
*Interni: rimessa attrezzi*

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                                     | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie rilevata dalla planimetria catastale | 160,00        | x | 100 %  | = | 160,00        |
| <b>Totale:</b>                                  | <b>160,00</b> |   |        |   | <b>160,00</b> |



Quadro d'unione



Planimetria Catastale Corpo C

## 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 utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, desrinazione, caratteristiche della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre della 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: 160,00 x 150,00 = **24.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## ALLEVAMENTO AVICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**ALLEVAMENTO AVICOLO** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Costruzione a un piano che occupa in pianta la superficie di circa 240 mq. edificato in forza della Concessione Edilizia N.643/83 del 21/03/1983 ampliata (costruzione tettoia in aderenza) con Concessione Edilizia N.859/85 del 17/01/1996. Struttura in muratura di blocchi di cemento. Priva di intonaci e pavimenti. Copertura in travi di legno e manto in pannelli di Eternit.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Costruzione a un piano che occupa in pianta la superficie di circa 240 mq. edificato in forza della Concessione Edilizia N.643/83 del 21/03/1983 ampliata (costruzione tettoia in aderenza) con Concessione Edilizia N.859/85 del 17/01/1996. Struttura in muratura di blocchi di cemento. Priva di intonaci e pavimenti Copertura in travi di legno e manto in pannelli di Eternit.



Veduta esterna



Interno



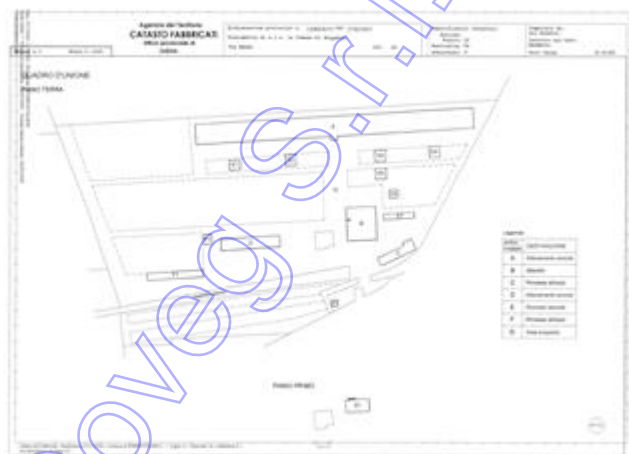
Veduta esterna

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                                    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie desunta dalla planimetria catastale | 240,00        | x | 100 %  | = | 240,00        |
| <b>Totale:</b>                                 | <b>240,00</b> |   |        |   | <b>240,00</b> |



Quadro d'unione



Planimetria Catastale Foglio 12 particella 54  
Corpo D

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 utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre della finalità per la quale viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a € 120,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 240,00 | x | 120,00 | = | <b>28.800,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 28.800,00</b> |
|--|---------------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 28.800,00</b> |
|---|---------------------|

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO E

**RICOVERO ANIMALI** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna media di m.2,20. Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Trattasi di diversi piccoli accessori destinati al ricovero degli animali connessi all'allevamento avicolo. Autorizzati con Concessione Edilizia N.861/85 del 28/12/1985. Ad un piano, struttura in profili metallici, manto di copertura e tamponamenti laterali parte in lamiera e parte in lastre di Eternit in prevalenza danneggiate. Il tutto in pessime condizioni di manutenzione, praticamente fatiscenti. Diffusa presenza di beni mobili e rifiuti di varia natura. Due delle sette strutture (quelle che nella planimetria catastale sono identificate come E3 ed E4) sono state demolite per far posto a un impianto di produzione di Biogas mai entrato in funzione del quale rimangono alcune imponenti strutture metalliche.



Veduta esterna



Veduta esterna



Veduta esterna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆

panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di diversi piccoli accessori destinati al ricovero degli animali connessi all'allevamento avicolo. Autorizzati con Concessione Edilizia N.861/85 del 28/12/1985.- Ad un piano, struttura in profili metallici, manto di copertura e tamponamenti laterali parte in lamiera e parte in lastre di Eternit in prevalenza danneggiate. Il tutto in pessime condizioni di manutenzione, praticamente fatiscenti. Diffusa presenza di beni mobili e rifiuti di varia natura. Due delle sette strutture (quelle che nella planimetria catastale sono identificate come E3 ed E4) sono state demolite per far posto a un impianto di produzione di Biogas mai entrato in funzione del quale rimangono alcune imponenti strutture metalliche.



Veduta esterna Corpo E



Veduta esterna Corpo E



Veduta interna Corpo E



Veduta interna Corpo E



Resti dell'impianto Biogas posizionato sul sedime del Corpo E3 e E4

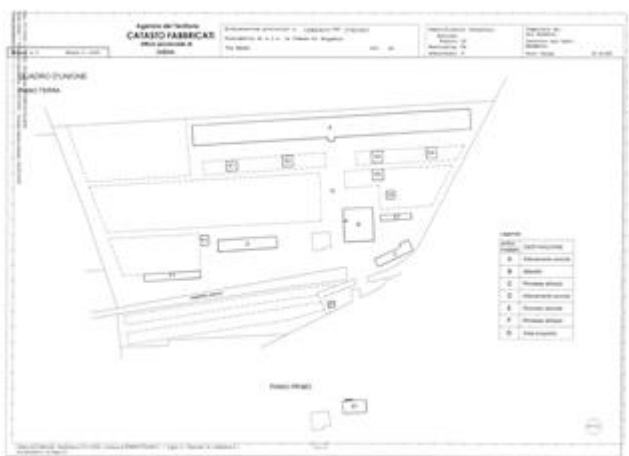
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

|                |             |             |
|----------------|-------------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
|----------------|-------------|-------------|



Quadro d' unione Foglio 12 particella 54 sub 2



Planimetria Catastale Corpo E

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In dipendenza delle pessime condizioni di manutenzione, della modestia delle strutture (semplici profili metallici), della notevole presenza di lastre in Eternit utilizzate come manto di copertura e come tamponamenti perimetrali, di rifiuti di vario genere e dei resti dell'impianto di produzione di Biogas, si ritiene di attribuire alle strutture un valore per così dire "simbolico" pari a € 1.000,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## RICOVERO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO F

**RICOVERO ATTREZZI** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **2** (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3

Trattasi di tre piccoli fabbricati accessori utilizzati come ricovero mezzi e attrezzature. Il primo (F1) edificato in forza della Concessione Edilizia N.860/85 del 28/12/1985 del quale restano solo alcuni profili metallici arrugginiti. Sul sedime insiste una notevole quantità di vari materiali e rifiuti (pneumatici, bidoni, cassette di plastica, reti metalliche ecc..). Per quanto riguarda gli altri due (F2 e F3) non sono stati ritracciati titoli autorizzativi. Il fabbricato F2 corrisponde in pratica a una tettoia aperta con tamponamenti su tre lati in lamiera ondulata zincata e manto di copertura in lamiera nervata. Strutture verticali in tubo metallico. Il fabbricato F3 corrisponde a una piccola costruzione con struttura in esili profili metallici, pareti perimetrali e copertura in lastre di Eternit in precarie condizioni.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tre piccoli fabbricati accessori utilizzati come ricovero mezzi e attrezzature. Il primo (F1) edificato in forza della Concessione Edilizia N.860/85 del 28/12/1985 del quale restano solo alcuni profili metallici arrugginiti. Sul sedime insiste una notevole quantità di vari materiali e rifiuti (pneumatici, bidoni, cassette di plastica, reti metalliche ecc..). Per quanto riguarda gli altri due (F2 e F3) non sono stati ritracciati titoli autorizzativi. Il fabbricato F2 corrisponde in pratica a una tettoia aperta con tamponamenti su tre lati in lamiera ondulata zincata e manto di copertura in lamiera nervata. Strutture verticali in tubo metallico. Il fabbricato F3 corrisponde a una piccola costruzione con struttura in esili profili metallici, pareti perimetrali e copertura in lastre di Eternit in precarie condizioni.



Rimessa attrezzi F2 non autorizzata



Rimessa attrezzi F1



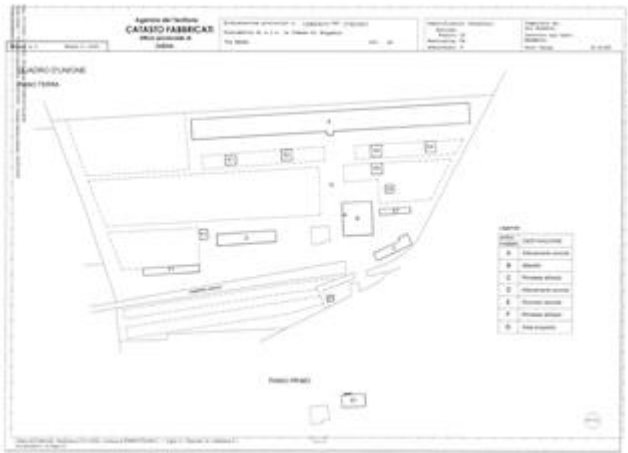
Rimessa F3 non autorizzata

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



Quadro d'unione Foglio 12 particella 54 sub 2



Planimetria catastale Corpo F

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In dipendenza delle pessime condizioni di manutenzione, della modestia delle strutture (semplici profili metallici), della notevole presenza di lastre in Eternit utilizzate come manto di copertura e come tamponamenti perimetrali, di una notevole quantità di rifiuti di ogni genere, della mancanza di titoli autorizzativi, si ritiene anche in questo caso di attribuire un valore "simbolico" pari a € 1.000,00.-

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO G

**VILLA SINGOLA** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Fabbricato di abitazione su due piani edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N.300 del 31/05/1969 con dichiarazione di Abitabilità rilasciata il 28/11/1969.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo, ha un'altezza interna di

media 2,70. Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **3** (catasto fabbricati) categoria A/3 classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 623,62 Euro indirizzo catastale: Via Bando n.43, piano T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 18, 19, 250, 251, 252, 333, 216, 336 Strada Via Bando  
NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 2

Fabbricato di abitazione su due piani edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N.300 del 31/05/1969 con dichiarazione di Abitabilità rilasciata il 28/11/1969.- In pianta occupa la superficie di circa 160 mq.-

Struttura in muratura e cemento armato, solai in latero - cemento. Tramezzature in laterizio, manto di copertura delle due falde in coppi. Serramenti in legno, rivestimenti in ceramica nella zona giorno, in legno e materiale plastico nelle camere. Il tutto, come l'impiantistica, piuttosto datato. Notate alcune macchie di umidità dovute a delle infiltrazioni. Comprende al piano terra taverna, stanza, ripostiglio, disimpegni cantina, lavanderia e centrale termica. Al piano primo disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, taverna. Condizioni manutentive generali sostanzialmente mediocri.



*Veduta dall'ingresso alla proprietà*



*Veduta esterno*



*Veduta esterno*



*Veduta esterno (serbatoi gas)*

Coveg S.r.l.



*Servizio al piano terra*



*Centrale termica*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



*Veduta aerea*



*Veduta aerea*



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di abitazione su due piani edificato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N.300 del 31/05/1969 cob dicgiarazione di Abitabilità rilasciata il 28/11/1969.- In pianta occupa la superficie di circa 160 mq.-

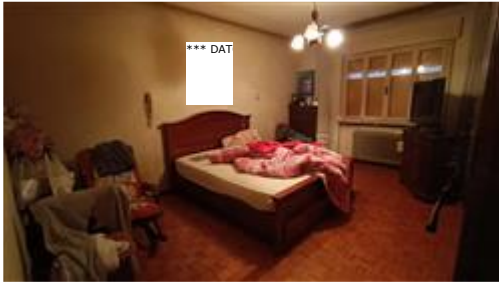
Struttura in muratura e cemento armato, solai in latero - cemento. Tramezzature in laterizio, manto di copertura delle due falde in coppi. Serramenti in legno, rivestimenti in ceramica nella zona giorno, in legno e materiale plastico nelle camere. Il tutto, come l'impiantistica, piuttosto datato. Notate alcune macchie di umidità dovute a delle infiltrazioni. Comprende al piano terra taverna, stanza, ripostiglio, disimpegni cantina, lavanderia e centrale termica. Al piano primo disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, taverna. Condizioni manutentive generali mediocri. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. eventuali adeguamenti e completamenti anche documentali saranno a cura e spesa della parte acquirente.



Taverna al piano terra



Lavanderia



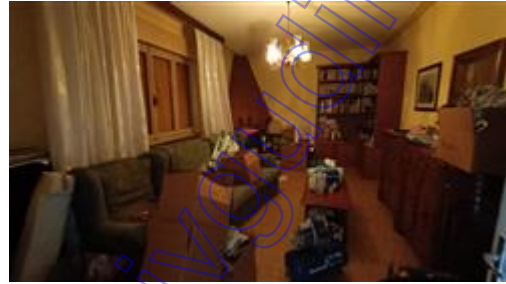
Camera



Camera



Cucina



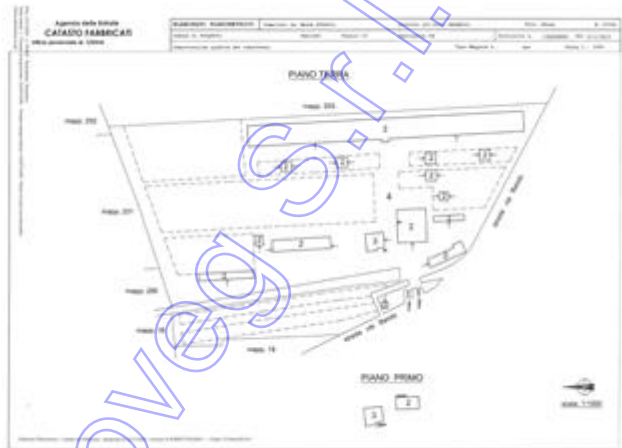
Soggiorno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione             | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie residenziale | 126,00        | x | 100 %  | = | 126,00        |
| Superficie accessori    | 100,00        | x | 50 %   | = | 50,00         |
| <b>Totale:</b>          | <b>226,00</b> |   |        |   | <b>176,00</b> |



Elaborato Planimetrico Foglio 12 particella 54



Planimetria Catastale Foglio 12 particella 54 sub 3

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: 08/04/2025  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Gruppo Dimore  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Via Udine  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.565,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 171.000,00 pari a 1.486,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/04/2025  
Fonte di informazione: La Casa Agenzia Immobiliare  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Centro  
Superfici principali e secondarie: 270  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 733,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 188.100,00 pari a 696,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/04/2025  
Fonte di informazione: Iuri Sas Immobiliare  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Via G. Pascoli n.14  
Superfici principali e secondarie: 265  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.128,30 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 284.050,00 pari a 1.071,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2025  
Fonte di informazione: La Casa Agenzia Immobiliare  
Descrizione: Villa  
Indirizzo: Via Gemona del Friuli  
Superfici principali e secondarie: 270  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 185.250,00 pari a 686,11 Euro/mq

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 della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre della finalità per la quale viene richiesta la stima. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a € 800,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 176,00 x 800,00 = **140.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.800,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

**CABINA ELETTRICA**

DI CUI AL PUNTO H

**CABINA ELETTRICA** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **336** (catasto fabbricati) categoria D/10, rendita 60,06 Euro, indirizzo catastale: Via Bando n.43, Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NCT: Foglio 12 particelle 216, 54 e Strada Via Bando NCEU: Foglio 12 particella 54 sub 3 e sub 2

L'intero edificio si sviluppa su un piano fuori terra. Immobile costruito nel 2013.

Cabina elettrica autorizzata con Permesso di Costruire N.09/12 del 30/05/2012. Lavori ultimati il 15/11/2013 e richiesta di agibilità presentata lo stesso registrata col numero di protocollo 6485 ad oggi non rilasciata. La costruzione insiste sulla particella 336 (Ente Urbano) della superficie di mq.40.-



Cabina Elettrica

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cabina elettrica autorizzata con Permesso di Costruire N.09/12 del 30/05/2012. Lavori ultimati il 15/11/2013 e richiesta di agibilità presentata lo stesso di Prot. N. 6485 ad oggi non rilasciata. la Cabina insiste sulla particella 336 della superficie di mq.40 gravata da servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo d'opera a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con Atto di data 29/01/2014

Rep.78673-78782 Racc.27632 notaio Tania Andrioli Trascritto il 10/02/2014 ai num.2996/2422.-

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



Estratto di Mappa NCT Foglio 12 mappale 336



Planimetria Catastale Fo.12 particella 336

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particolare destinazione dell'immobile, strettamente connessa all'attività di allevamento avicolo, non consente comparazioni. Pertanto viene assegnato un valore a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione   | importo |
|---|---------|
| Il certificato di Agibilità richiesto il 15/11/2013 ad oggi non è stato rilasciato. | -500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

## AREA PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO I

**AREA PERTINENZIALE** a PORPETTO Via Bando 43, della superficie commerciale di **32.662,00** mq per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **54** sub. **4** (catasto terreni) Ente Urbano della superficie di mq.32662.- Intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .-  
Coerenze: Foglio 12 particelle 250, 251, 252, 333, canale, 336, Strada Comunale Via Bando

Trattasi dell'area scoperta e pertinenziale sulla quale ricadono i fabbricati precedentemente descritti ai punti A,B,C,D,E,F,G,H.-

La superficie della particella è di mq. 32.662 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO (Mappale 54 soggetto in parte a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, e a prescrizione idraulica "pericolosità idraulica media"). L' area, molto estesa è parzialmente occupata da vegetazione spontanea, rovi, attrezzature, materiali di vario genere, serre in struttura metallica in stato di abbandono e praticamente in rovina, rifiuti, bidoni in lamiera e materiale plastico. Corrisponde al NCEU a Bene Comune Non Censibile.-

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell'area scoperta e pertinenziale sulla quale ricadono i fabbricati precedentemente descritti ai punto A,B,C,D,E,F,G.-

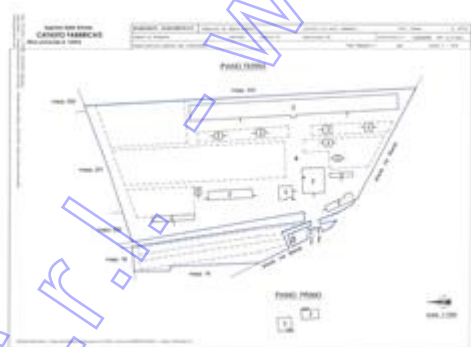
La superficie della particella è di mq. 32.662 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO (Mappale 54 soggetto in parte a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, e a prescrizione idraulica "pericolosità idraulica media"). L'area, molto estesa è parzialmente occupata da vegetazione spontanea, rovi, attrezzature, materiali di vario genere, serre in struttura metallica in stato di abbandono e praticamente in rovina, rifiuti, bidoni in lamiera e materiale plastico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione          | consistenza      |   | indice |   | commerciale      |
|----------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Superficie catastale | 32.662,00        | x | 100 %  | = | 32.662,00        |
| <b>Totale:</b>       | <b>32.662,00</b> |   |        |   | <b>32.662,00</b> |



Foglio 12 particella 54 sub 4

## 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 utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto inoltre della finalità per la quale viene richiesta la stima e soprattutto dello stato di abbandono dell'area. Al termine degli accertamenti eseguiti si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti prudenzialmente a € 3,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32.662,00 x 3,00 = **97.986,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.986,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.986,00**

BENI IN PORPETTO VIA BANDO 43

**ARGINE**

DI CUI AL PUNTO J

**ARGINE** a PORPETTO Via Bando 43 per la quota di **1/1** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **89** (catasto terreni) seminativo cl.3, superficie mq. 660, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 5,11 €, indirizzo catastale: Via Bando n.43, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Bando, canale Corno

Trattasi di una strettissima striscia di terreno delimitante la sponda del canale Corno rivolta verso Via Bando.

La superficie della particella è di mq.660 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO. Per conformazione e giacitura privo di qualsiasi possibilità di utilizzazione ai fini agricoli.



Parte iniziale del mappale 89: dettaglio argine

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona piuttosto periferica rispetto all'abitato in un'area a prevalente destinazione agricola, così come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Udine, Codroipo, Mortegliano, Palmanova, Cervignano del Friuli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi esterni all'area oggetto di stima sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche e turistiche sono Villa Manin a Passariano, Lignano Sabbiadoro.-



Veduta aerea



Veduta aerea



Veduta dall'alto



Ingresso compendio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una strettissima striscia di terreno delimitante la sponda del canale Corno rivolta verso Via Bando.

La superficie della particella è di mq.660 e ricade in base allo strumento urbanistico vigente in Zona E6 DI INTERESSE AGRICOLO. Per conformazione e giacitura privo di qualsiasi possibilità di utilizzazione ai fini agricoli.



Parte iniziale del mappale 89: dettaglio argine canale

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



Estratto di Mappa NCT Foglio 12 particella 89

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La particolare conformazione del terreno non consente comparazioni. Pertanto viene assegnato un valore (pressochè simbolico) a corpo.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

## 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 Comune di Porpetto, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA.-, ed inoltre: Colleghi operanti in loco, operatori del settore agricolo

### 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  | CAPANNONE<br>ALLEVAMENTO<br>AVICOLI | 2.200,00    | 0,00            | 132.000,00          | 132.000,00          |
| B  | MACELLO                             | 414,00      | 0,00            | 331.200,00          | 331.200,00          |
| C  | RIMESSA<br>ATTREZZI                 | 160,00      | 0,00            | 24.000,00           | 24.000,00           |
| D  | ALLEVAMENTO<br>AVICOLO              | 240,00      | 0,00            | 28.800,00           | 28.800,00           |
| E  | RICOVERO<br>ANIMALI                 | 0,00        | 0,00            | 1.000,00            | 1.000,00            |
| F  | RICOVERO<br>ATTREZZI                | 0,00        | 0,00            | 1.000,00            | 1.000,00            |
| G  | VILLA SINGOLA                       | 176,00      | 0,00            | 140.800,00          | 140.800,00          |
| H  | CABINA<br>ELETTRICA                 | 0,00        | 0,00            | 1.500,00            | 1.500,00            |
| I  | AREA<br>PERTINENZIALE               | 32.662,00   | 0,00            | 97.986,00           | 97.986,00           |
| J  | ARGINE                              | 0,00        | 0,00            | 500,00              | 500,00              |
|    |                                     |             |                 | <b>758.786,00 €</b> | <b>758.786,00 €</b> |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione  | importo            |
|--|--------------------|
| Canoni insoluti per le annualità 2023-2024-2025<br>CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA FRIULANA                        | -447,98            |
| Raccolta, rimozione e smaltimento lastre di copertura, di<br>tamponamento ed elementi sparsi, compreso IVA 22%.- | -43.500,00         |
| Oneri sicurezza per quanto sopra compresa IVA 22%  | -10.600,00         |
|  | <b>54.547,98 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 693.938,02**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 173.484,51**

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:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | €. 0,00              |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | €. 0,00              |
| Arrotondamento del valore finale:   | €. 453,52            |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 520.000,00</b> |

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2024

## LOTTO 2

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

**A**

**TERRENO AGRICOLO** a PORPETTO Via Bando per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **333** (catasto terreni) semin arbor cl.1, superficie 38863 mq. reddito agrario 198,68 €, reddito dominicale 441,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 12 particelle 54, 252, 334, canale
- Foglio **12** particella **334** (catasto terreni) semin arbor cl.1, superficie 25589 mq. reddito agrario 125,55 €, reddito dominicale 290,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 12 particelle 335, 252, 177, 292, 325 96, 162
- Foglio **12** particella **335** (catasto terreni) semin arbor cl.1, superficie 25622 mq., reddito agrario 125,71 €, reddito dominicale 291,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 12 particelle 334, 292, 178, 240, 96, 162

Fondo agricolo, al momento del sopralluogo le particelle 334 e 335 arate , ricadente in base al vigente P.R.G.C. in Zona E6 - DI INTERESSE AGRICOLO.

Le particelle 333, 334 e 335 sono contigue e formano nell'insieme un fondo della superficie di Mq.90.074 adiacente ai beni descritti nel Lotto 1.- La particella 334 è parzialmente occupata dai resti di una voliera. Al limite della particella 335 è presente un piccolo fabbricato (ricovero) in muratura con copertura in lamiera non autorizzato (come da foto).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>90.074,00 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>€. 312.666,56</b>           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 234.000,00</b>           |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>08/05/2025</b>              |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
I beni in esame sono stati concessi in AFFITTO DI FONDO RUSTICO CON FABBRICATI dall'  
Esecutato alla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Il contratto (che risulta non registrato) decorre dall' **11/11/2022** con scadenza al **10/11/2042**.  
Il corrispettivo è fissato in € 2.500,00 l'anno per la durata di venti anni, ovvero complessivamente € 50.000,00 per tutti i beni, anche quelli compresi nel Lotto 1 e quindi per la superficie totale di mq.122.736.- Il calcolo non può che essere eseguito empiricamente: la superficie del Lotto 2° è pari a mq. 90.074 per cui in proporzione il canone annuo corrisponde a € 1.835,00 da ritenersi sostanzialmente congruo.

#### **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** in data 04/10/2010 a firma di Notaio Francesco Caruso di Cormons ai nn. Rep.26 Racc.16 di repertorio, iscritta il 25/10/2010 a Udine ai nn. 29289/5451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 941.000,00

Importo capitale: 470.000,00

Durata ipoteca: 14 anni e 4 mesi.

La formalità grava sul bene in Comune di Porpetto Foglio 12 particella 264 e particella 92 (ora particella 54)

**Ipoteca volontaria**, di data 04/10/2010 a firma di Notaio Francesco Caruso di Cormons ai nn. Rep.26 Racc.16, iscritta il 25/10/2010 a Udine ai nn. 29289/5451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 610.000,00

Importo capitale: 1.220.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità grava su Porpetto Foglio 12 particella 336, particella 54 sub 3, particella 54 sub 2, particella 54 sub 4, Foglio 12 particelle 333, 334, 335 e particella 89

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

**Pignoramento** di data 08/07/2024 Tribunale di Udine Rep.2339, trascritto il 18/10/2024 a Udine ai nn. 26006/20160, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità grava sugli immobili in Porpetto Foglio 12 particella 336, particella 54 sub 3, particella 54 sub 2, particella 54 sub 4, Foglio 12 particelle 333, 334, 335 e particella 89

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:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

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

Con Atto di CESSIONE DI QUOTE del 27/10/1982 Rep.48931 notaio Luigi Udina di Palmanova registrato a Cervignano il 26/11/1982 N.1345 Mod.II Vo.82 trascritto il 23/11/1982 num.19556/24127  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* cedeva a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
la sua quota di 1/3 di piena proprietà dei beni, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
cedeva la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto  
vitalizio della sua quota di 1/3.

Il ricongiungimento di usufrutto si verificava il 15/11/1999 per decesso di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\* (Voltura N.988.2/2000).-

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

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

per la quota di **1/3**, in forza di Atto assegnazione in piena proprietà (dal 16/12/1968), con atto stipulato il 16/12/1968 a firma di Notaio Bruna Cevaro di Cividale ai nn. Rep.16975 Racc.9950 di repertorio, registrato il 20/12/1968 a Cividale del Friuli ai nn. 1783 Vol.170 Mod. I, trascritto il 28/12/1968 a Udine ai nn.30363/27300.-

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

per la quota di **2/3**, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/10/1982), con atto stipulato il 27/09/1982 a firma di Notaio Luigi Udina di Palmanova al numero 48931 di Repertorio, registrato il 16/11/1982 a Udine al N.1345 Vol.82, trascritto il 23/11/1982 a Udine ai numeri 24127/19556.-

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ricontrata la presenza al limite della particella 335 di un piccolo fabbricato in muratura ad uso ricovero (come da foto). Normativa di riferimento: L.R. 19 dell'11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. L.47 del 1985, Legge 794 del 1994, D.L. 269 del 2003 convertito in Legge 324 del 2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- Possibile sanatoria urbanistica, o in alternativa demolizione e smaltimento del materiale di risulta. I costi praticamente coincidono: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORPETTO VIA BANDO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**TERRENO AGRICOLO** a PORPETTO Via Bando per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- Foglio **12** particella **333** (catasto terreni) semin arbor cl.1, superficie 38863 mq. reddito agrario 198,68 €, reddito dominicale 441,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 12 particelle 54, 252, 334, canale
- Foglio **12** particella **334** (catasto terreni) semin arbor cl.1, superficie 25589 mq. reddito agrario 125,55 €, reddito dominicale 290,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Foglio 12 particelle 335, 252, 177, 292, 325 96, 162
- Foglio **12** particella **335** (catasto terreni) semin arbor cl.1, superficie 25622 mq., reddito agrario 125,71 €, reddito dominicale 291,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Foglio 12 particelle 334, 292, 178, 240, 96, 162

Fondo agricolo, al momento del sopralluogo le particelle 334 e 335 arate , ricadente in base al vigente P.R.G.C. in Zona E6 - DI INTERESSE AGRICOLO.

Le particelle 333, 334 e 335 sono contigue e formano nell'insieme un fondo della superficie di Mq.90.074 adiacente ai beni descritti nel Lotto 1.- La particella 334 è parzialmente occupata dai resti di una voliera. Al limite della particella 335 è presente un piccolo fabbricato (ricovero) in muratura con copertura in lamiera non autorizzato (come da foto).



Veduta generale



Veduta generale



Veduta generale



Piccolo fabbricato non autorizzato

#### 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, Codroipo, San Giorgio di Nogaro, Palmanova ). Il traffico nella zona è locale.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

al di sopra della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

|                      |                  |   |       |   |                  |
|----------------------|------------------|---|-------|---|------------------|
| Superficie catastale | 90.074,00        | x | 100 % | = | 90.074,00        |
| <b>Totale:</b>       | <b>90.074,00</b> |   |       |   | <b>90.074,00</b> |



Estratto di Mappa NCT

## 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 utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona e terreni contigui, collegamenti) ai fini della stima e considerati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell'Agenzia del Territorio. Consultati anche operatori agricoli del territorio. Si è tenuto conto inoltre della 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 € 3,50 il mq.-

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90.074,00 x 3,50 = **315.259,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 315.259,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 315.259,00**

## 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 Comune di Porpetto, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, ed inoltre: Colleghi operanti in loco, operatori del settore agricolo

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|---------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 90.074,00   | 0,00            | 315.259,00          | 315.259,00          |
|    |                     |             |                 | <b>315.259,00 €</b> | <b>315.259,00 €</b> |

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

| descrizione   | importo           |
|---|-------------------|
| Canoni insoluti per le annualità 2023-2024-2025<br>CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA FRIULANA | -1.092,44         |
|   | <b>1.092,44 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 312.666,56**

#### 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: **€. 78.166,64**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 499,92**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.000,00**

data 08/05/2025

il tecnico incaricato  
Fabrizio Copetti