



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

237/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO MASSARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Mario Armellini

CF:RMLMRA64T10L483K

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17

telefono: 3336365278

email: marioarmellini@geometriudine.com

PEC: mario.armellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PALMANOVA Via dei Tigli, della superficie commerciale di **33.390,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di un ampio terreno di superficie catastale pari a mq 33.390 ricadente in zona agricola di piano regolatore, pianeggiante e di forma pressochè regolare, situato in Comune di Palmanova lungo via dei Tigli con accesso diretto dalla strada pubblica. Il terreno non presenta coltivazioni ma sullo stesso sono presenti tre silos orizzontali con struttura metallica e copertura a tendone (anche laterale), un piccolo fabbricato in mattoni uso deposito, platee per deposito letame e altre installazioni per uso agricolo. Si segnala che tali edificazioni non sono riportate sulla mappa catastale e che quindi dall'esame della stessa il terreno sembra sia completamente libero. L'area risulta in parte recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 33390, reddito agrario 172,44 €, reddito dominicale 301,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: sud: via dei tigli; ovest: part. 170; nord: part. 33-35; est: part. 372

A.1 cascina, composto da silos orizzontale.

A.2 cascina, composto da silos orizzontale.

A.3 cascina, composto da silos orizzontale.

A.4 altro fabbricato, composto da locali di deposito. superficie approssimativa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33.390,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	785,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.800,00
Data di conclusione della relazione:	25/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2024 a firma di Unep Tribunale di Udine ai nn. 3796/2024 di repertorio, trascritta il 21/11/2024 a Udine ai nn. 29218/22623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 Euro).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2019), con atto stipulato il 13/06/2019 a firma di notaio P. Comelli ai nn. 50724/27439 di repertorio, trascritto il 14/06/2019 a Udine ai nn. 16182/11708

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2019), con atto stipulato il 13/06/2019 a firma di notaio P. Comelli ai nn. 50724/27439 di repertorio, trascritto il 14/06/2019 a Udine ai nn. 16182/11708

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1983 fino al 13/06/2019), con atto stipulato il 25/03/1983 a firma di notaio L. Udina ai nn. 49992/14010 di repertorio, trascritto il 19/04/1983 a Udine ai nn. 7685/6289.

In comunione legale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1983 fino al 13/06/2019), con atto stipulato il 25/03/1983 a firma di notaio L. Udina ai nn. 49992/14010 di repertorio, trascritto il 19/04/1983 a Udine ai nn. 7685/6289.

In comunione legale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **DIA 98-03098**, per lavori di costruzione platea in cemento per deposito letame, presentata il 25/02/1998

Denuncia di inizio attività N. **DIA 07-016**, per lavori di costruzione cassonetto di fondazione per deposito mezzi agricoli, presentata il 14/05/2007 con il n. 8322 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **DIA 07-027**, per lavori di deposito temporaneo di materiale stallatico su platea in calcestruzzo, presentata il 30/07/2007 con il n. 12729 di protocollo

Permesso di costruire N. **PC 10/003/2190**, per lavori di costruzione tettoia uso stalla e abitazione del custode, presentata il 18/05/2010.

Opere non realizzate

Permesso di costruire N. **PC 13/007/19579**, per lavori di variante al permesso di costruire PC 10/003/2190, presentata il 29/04/2014.

Opere non realizzate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona E7 agricola con insediamenti rurali. Norme tecniche di attuazione ed indici:
zona disciplinata dall'art. 21 ter delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale comunale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione quanto riportato viene indicato a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Si consiglia il futuro potenziale acquirente di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale per avere certezza in merito ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi, che potrebbero anche comprendere oneri concessori e per dichiarazioni di conformità degli impianti non quantificabili in questa sede. I costi indicati per le regolarizzazioni e le demolizioni sono da ritenersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno è presente un piccolo fabbricato in muratura ad uso deposito non risultante in nessuna pratica edilizia. I silos orizzontali presenti potrebbero ricadere in edilizia libera ai sensi dell'art.16 della L.R. 19/2009 se considerati "mobili stagionali".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione al Comune di una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art.16 bis della L.R. 19/2009 per riduzione a conformità comprendente eventualmente anche i silos orizzontali.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati accatastati il fabbricato uso deposito e i silos orizzontali che non sono presenti nemmeno nella mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento sia al catasto terreni che fabbricati. Per l'aggiornamento della mappa si rende necessario il rilievo con strumentazione topografica.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica di accatastamento: €2.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PALMANOVA VIA DEI TIGLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PALMANOVA Via dei Tigli, della superficie commerciale di **33.390,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di un ampio terreno di superficie catastale pari a mq 33.390 ricadente in zona agricola di piano regolatore, pianeggiante e di forma pressochè regolare, situato in Comune di Palmanova lungo via dei Tigli con accesso diretto dalla strada pubblica. Il terreno non presenta coltivazioni ma sullo stesso sono presenti tre silos orizzontali con struttura metallica e copertura a tendone (anche laterale), un piccolo fabbricato in mattoni uso deposito, platee per deposito letame e altre installazioni per uso agricolo. Si segnala che tali edificazioni non sono riportate sulla mappa catastale e che quindi dall'esame della stessa il terreno sembra sia completamente libero. L'area risulta in parte recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 370 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 33390, reddito agrario 172,44 €, reddito dominicale 301,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sud: via dei tigli; ovest: part. 170; nord: part. 33-35; est: part. 372



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	33.390,00	x	100 %	=	33.390,00
Totale:	33.390,00				33.390,00

ACCESSORI:**cascina**, composto da silos orizzontale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
silos orizzontale	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

cascina, composto da silos orizzontale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
silos orizzontale	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00

cascina, composto da silos orizzontale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
silos orizzontale	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00

altro fabbricato, composto da locali di deposito. superficie approssimativa

descrizione	consistenza		indice		commerciale

locali di deposito	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/08/2025

Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Palmanova

Superfici principali e secondarie: 240000

Superfici accessorie:

Prezzo: 960.000,00 pari a 4,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la particolarità del caso (terreno di elevate dimensioni con sovraeretti manufatti ad uso agricolo), la valutazione consisterà nella sommatoria dei valori del terreno agricolo, dei silos orizzontali e dei vari depositi (fabbricatio e letamai). Il VAM, valore agricolo medio edito dalla Regione Friuli Venezia Giulia, attribuisce ai seminativi arborati situati nel Comune di Palmanova il valore di €/mq 4,00, valore tra l'altro richiesto nell'unico annuncio di vendita immobiliare rintracciato (c'è scritto cifra non trattabile). Considerato però che il terreno oggetto di stima non risulta coltivato, che per procedere alla sua eventuale semina occorre effettuare preventivamente alcune demolizioni (con i relativi costi), che l'utilizzazione dello stesso è soggetta alla presentazione al Comune (e alla sua approvazione) di un piano attuativo di iniziativa privata nonchè considerate le sue dimensioni, lo scrivente ritiene di valutare unitariamente lo stesso in ragione di €/mq 3,00, per un suo valore totale arrotondato di € 100.000,00.- Quanto ai silos orizzontali coperti da tendoni da indagini effettuate i costi del nuovo si aggirano su €/mq 90,00 per la tipologia di quello da 200 mq e su €/mq 120 per la tipologia dei due da 280 mq completi di platea in cemento. Considerato che quelli in essere non sono nuovi lo scrivente ritiene di attribuire loro un deprezzamento del 25% con quindi rispettivamente valori di €/mq 70,00 ed €/mq 90,00, valutando quindi complessivamente i silos orizzontali € 65.000,00.- Infine si ritiene di valutare a forfait il piccolo deposito in muratura e i manufatti per lo stoccaggio del letame con la cifra complessiva di € 10.000,00.- Sommando i valori si arriva ad una valutazione complessiva pari a € 175.000,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 175.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 175.000,00

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 Palmanova, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare VAM Regione Friuli Venezia Giulia, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	33.390,00	785,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 42.625,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.800,00**

data 25/08/2025

il tecnico incaricato
geom. Mario Armellini

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