

EI 151/2025

ALL 011 – Lotto 2

Comune di RIVE D' ARCANO

Immobile ad uso agricolo

Immagini e planimetria catastali

Catasto Fabbricati : foglio di mappa n. 21 n. 232

N.B.: le immagini identificano sommariamente il contesto ove ubicato l'immobile.



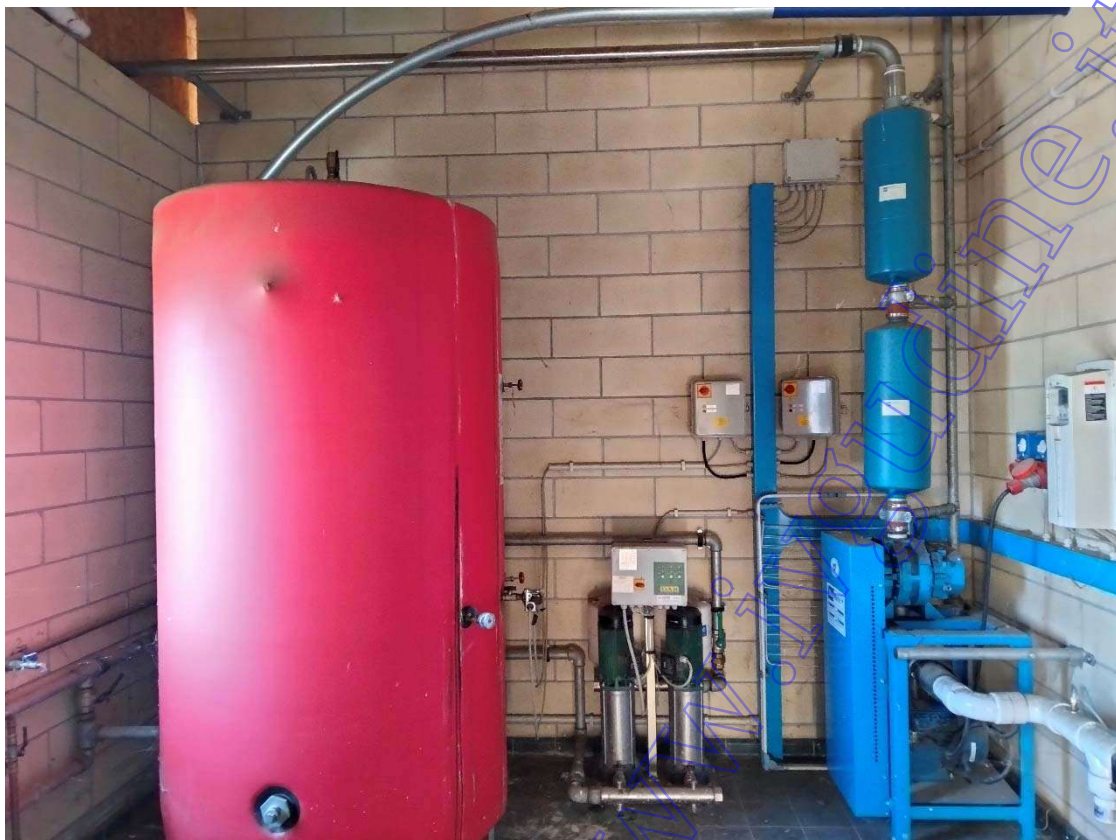


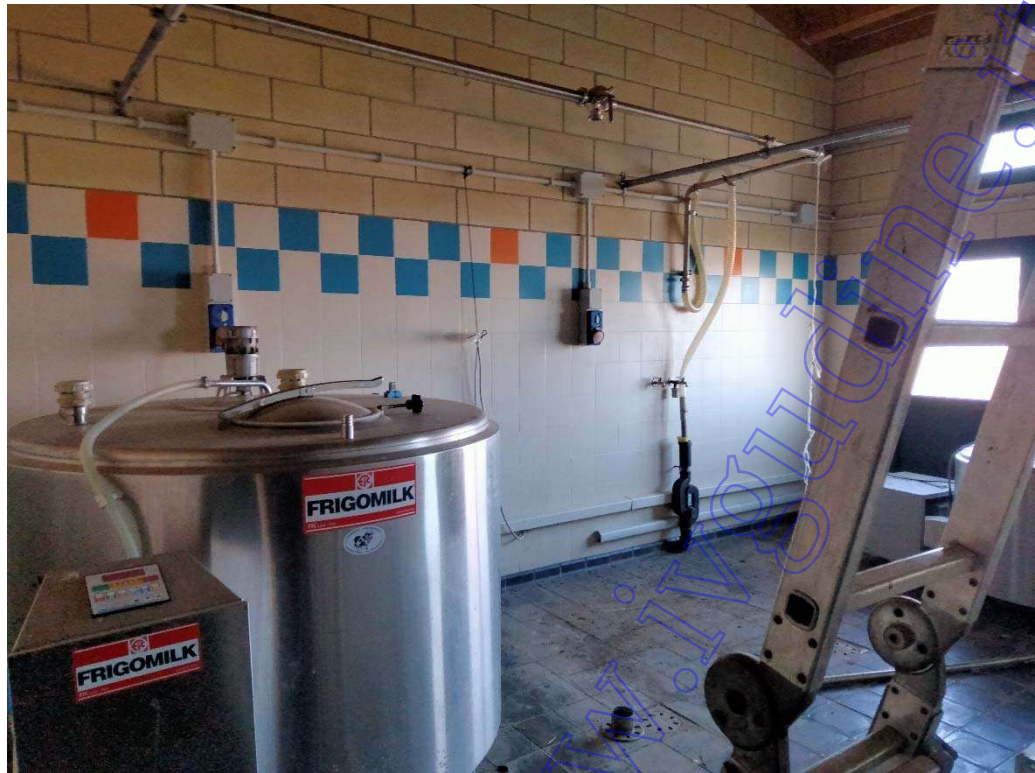






Coveros







Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0044642 del 10/04/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rive D'arcano
S.p.114 Di Coseanetto

Scala 1:500

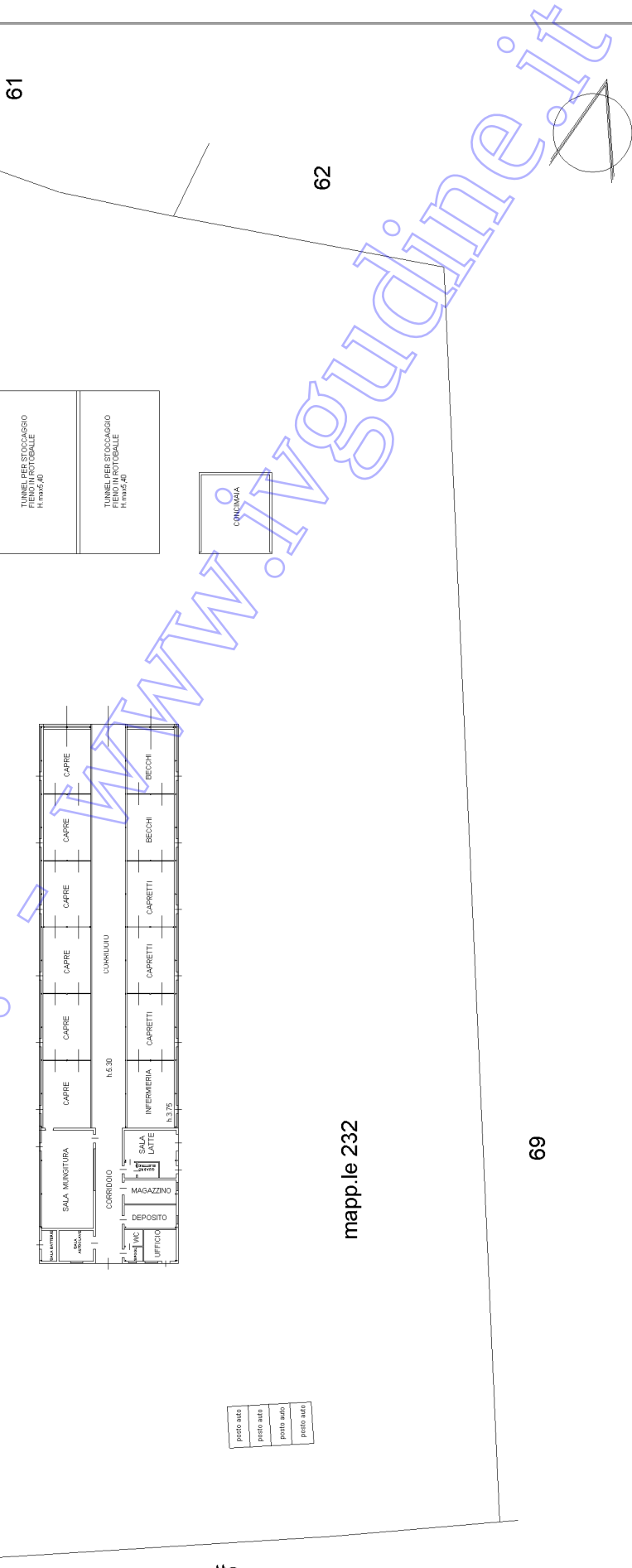
Identificativi Catastali:
Sezione: 21
Foglio: 21
Particella: 232
Subalterno:
Compilata da:
Zin Valentino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine
N. 01766

civ. SN

PIANO TERRA

72

S.P. 114 di Coseanetto



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

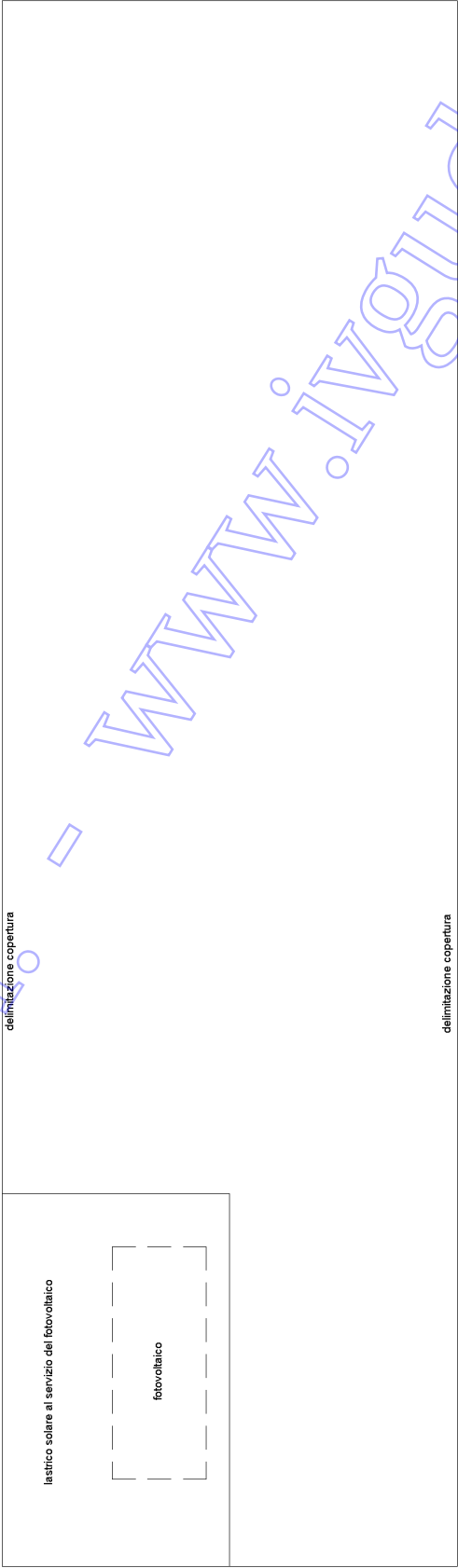
Scala 1:200

Identificativi Catastali:
Sezione: 21
Foglio: 21
Particella: 232
Subalterno:

Compilata da:
Zin Valentino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine
N. 01766

Dichiarazione protocollo n. UD0044642 del 10/04/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rive D'arcano
S.p.114 Di Coseanetto
civ. SN

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0044642 del 10/04/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rive D'arcano
S.p.114 Di Coseanetto

Scheda 3
Scala 1:500

Identificativi Catastali:
Sezione: 21
Foglio: 21
Particella: 232
Subalterno:

Compilata da:
Zin Valentino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine
N. 01766

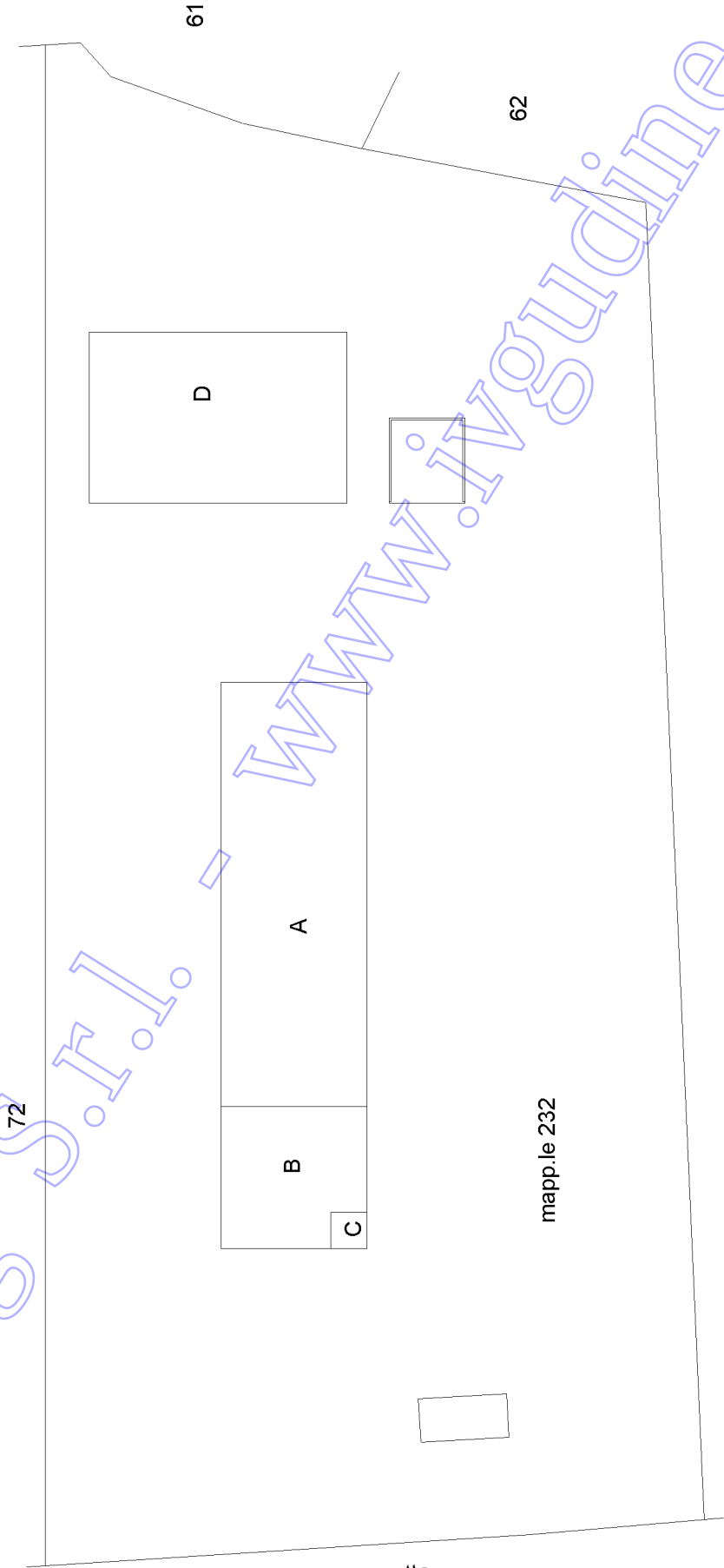
civ. SN

PIANIMETRIA GENERALE CON RIFERIMENTI AL MOD. 2N PARTE II

PIANO TERRA

S.P. 114 di Coseanetto

mapp.le 232



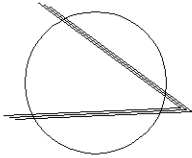
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0044642 del 10/04/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rive D'arcano	
S.p.114 Di Coseanetto	
civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zin Valentino
Foglio: 21	Iscritto all'albo:
Particella: 232	Geometri
Subalterno:	Prov. Udine
	N. 01766

Scheda n. 4 Scala 1:500

PLANIMETRIA GENERALE CON RIFERIMENTI AL MOD. 2N PARTE II

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI UDINE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2025

ALL. 012

LOTTO 2

Sviluppo valutazione

STUTURA PER ALLEVAMENTO ZOOTECONICO - Rive d'Arcano									
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO									
Costi diretti ed indiretti dell' area (CA)				Tasso o aliquota %	Valore €/m²	Unità di misura	Quantità	Costo €.	
Costi	Costo di acquisto dell' area CAA				€ 3,00	m²	11670	€ 35.010,00	
Oneri	Oneri acquisto area OAA con iva (solo spese notarili) 1) Fino a 250000,00 euro 3%; 2) Da euro 250000,01 a 500000,00 2,5%; 3) Da euro 500001,00 a 750000,00 2%; 4) Da euro 750001,00 1000000,00 1,5%; 5) Da euro 1000000,00 ad euro 3500000,00 1%; 6) Oltre 3500001,00 0,5%			3%		€	€ 35.010,00	€ 1.050,30	
				Costo area (CA) € 36.060,30					
Costi Diretti ed indiretti di costruzione del fabbricato (CC)				Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €.	Unità di misura	Quantità	Costo €.	
Costi	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc) COB								
	Costi rimozione prodotti contaminati da amianto (CAM)								
	Costo di costruzione CDC				€ 1.000,00	m²	1.044,00	€ 1.044.000,00	
	Costo costruzione tunnel per di stoccaggio				€ 200,00	m²	340,00	€ 68.000,00	
	Costo sistemazioni aree esterne CSE								
	Costo di costruzione recintazione CCR				€ 30,00	m	450,00	€ 13.500,00	
Oneri	Altri costi a misura CAM								
	Altri costi a corpo (impianto fotovoltaico)					corpo		€ 18.000,00	
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OU				€ 14,00	€/m²	1.044,00	€ 14.616,00	
	Oneri per costo di costruzione OCC								
	Spese tecniche professionali STP = % x CDC			9,00%		€	1.143.500,00	€ 102.915,00	
	Spese generali e amministrative SG = 3%(COB+CAM+CDC+CSE+CCR+CAM+CAC+OU+OCC)			3,00%		€	1.143.500,00	€ 34.305,00	
Spese di commercializzazione SCMZ = 2% Valore di mercato									
				Costo di costruzione e relativi oneri indiretti (CC) € 1.295.336,00					
Oneri Finanziari (OF)				Costi €	Tasso r%	Tempo (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari	
Oneri finanziari su costi diretti ed indiretti dell' area				€ 36.060,30	2,50%	1,5	50,00%	€ 680,34	
Oneri finanziari su costi diretti ed indiretti della costruzione				€ 1.295.336,00	2,50%	1,0	50,00%	€ 16.191,70	
				Oneri finanziari (OF) € 16.872,04					
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità ed investimento				Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €.	
Utile sui costi diretti ed indiretti dell' area e oneri finanziari				€ 36.060,30	€ 680,34	€ 36.740,64	5,00%	€ 1.837,03	
Utile sui costi diretti ed indiretti della costruzione e oneri finanziari				€ 1.295.336,00	€ 16.191,70	€ 1.311.527,70	5,00%	€ 65.576,39	
				Utile del promotore (UP) € 67.413,42					
				VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (VRN) = CA+CC+OF+UP € 1.415.681,76					
DEPREZZAMENTI									
Deprezzamento fisico (DFI)			Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A= t1/t2	Incidenza IN (%)	Quota D (%)	Valore €	
Quota deprezzamento strutture		D= ((t1/t2)*100+20²/140 - 2,86*IN	10	50	0,20	60,00%	5,14%		
Quota deprezzamento finiture			40	20	0,50	20,00%	6,43%		
Quota deprezzamento impianti			10	20	0,50	20,00%	6,43%		
Quota deprezzamento fisico totale		(QDF)					18,00%		
Costi totali dell' area		VA= (CA+OFA+UPA)						€ 38.577,67	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC+OFC+UPC)						€ 1.377.784,42	
Deprezzamento fisico complessivo		DFI = QDF+VNC						-€ 247.961,83	
Deprezzamento Funzionale (DFU)									
Spese per adeguamenti funzionali									
1									
2									
Deprezzamento funzionale complessivo (DFU)									
Deprezzamento economico (DE)									
Il deprezzamento dovuto all' obsolescenza economica esterna viene determinato in base alla predita di reddito capitalizzata così come definito al punto N. 3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni ed alle condizioni economiche che influiscono sull' offerta e sulla domanda.									
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito		Superficie m²	€/m² mese	Mesi	Affitto lordo	75,00%	Tasso legale (r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valore €
Affitto con standard ordinari		0	€ 0,00	€ 12,00	€ 0,00	€ 0,00	1,00%	€ 0,00	
Affitto al momento attuale		0	€ 0,00	€ 12,00	€ 0,00	€ 0,00	1,00%	€ 0,00	
		Differenza di canone (a)				€ 0,00			
		Capitalizzazione	a*(1+r)²-1 m(1+r)²						
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (DEPR)									
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (DECE)		VRN-DFI-DFU							
		€ 1.167.719,92	-30%					-€ 350.315,98	
Deprezzamento economico complessivo (DE)		-€ 350.315,98							
Deprezzamento totale (DT)		(DFI+DFU+DE)							
		-€ 598.277,81							
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA+VNC-DT € 817.403,95									