



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 237/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Fabrizio Cortiula**

CF: CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 043340596

fax: 043340596

email: [fabrizio@emmecquadro.eu](mailto:fabrizio@emmecquadro.eu)

PEC: [fabrizio.cortiula@pec.eppi.it](mailto:fabrizio.cortiula@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2021

## LOTTO 1

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

**A** **Capannone uso florivivaistica** a PRADAMANO Via Dei Boschi 19, della superficie commerciale di **2.017,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è un vivaio denominato “Verde vivo garden center” e si trova nel Comune di Pradamano, più precisamente su via Dei Boschi, n. 19, posto in un punto isolato, tra il centro abitato e la zona industriale del comune.

Il lotto presenta una forma quasi triangolare con due punti di accesso: uno principale, su via Dei boschi, e uno secondario di servizio sul lato opposto su via Cussignacco.

L'unità immobiliare in questione si presenta come una grande serra, adibita anche a vendita, servizi, uffici, magazzini, centrale termica, una struttura temporanea esterna contigua e altri spazi esterni. Quest'ultimi si dividono in parte con parcheggi per i clienti, in parte zone verdi e nella parte retrostante lungo la strada sterrata che collega i due accessi troviamo una zona di deposito con una cisterna per il pompaggio dell'acqua, e un angolo del lotto è occupato da parte di un traliccio dell'alta tensione, debitamente recintato e protetto.

La serra principale è realizzata con una struttura in vetro e alluminio multi campata, parte della copertura presenta portelloni di ventilazione continui su entrambi i lati del colmo, ciò fa sì che ci sia un gran ricambio d'aria al di sopra delle piante. Al suo interno troviamo una pavimentazione con finitura tirata a quarzo di colore marrone/rosso su tutta la superficie, tutte le vasche per raccogliere, esporre le piante sono collegate al sistema di irrigazione che parte e si comanda da un vano tecnico posto in un angolo dell'immobile. Adiacente a quest'ultimo, ma con accesso esterno troviamo la centrale termica.

Tutto l'arredo interno e gli stand di vendita ed esposizione che si vedono sono realizzati con strutture in legno, totalmente smontabili; mentre la parte con i servizi igienici, l'ufficio ed i magazzini sono realizzati tramite divisioni e tramezzature in cartongesso, parte coperta da controsoffitti in fibra minerale e porte interne in legno tamburato. I serramenti sono in alluminio e le pareti dei servizi igienici presentano una tinteggiatura lavabile.

Gli impianti elettrici sono tutti a vista, mentre l'impianto di riscaldamento è un impianto misto ad aria con aerotermini per la parte verso l'esposizione esterna, mentre per la mitigazione delle temperature invernali, nella parte adibita a vendita, servizi igienici e ufficio, è stato realizzato con sistema di irraggiamento a pavimento. Riguardo alla parte impiantistica il proprietario dichiara che è in possesso di tutta la documentazione e relativa certificazione.

Adiacente il fabbricato appena descritto troviamo una serra esterna temporanea con struttura reticolare con tubi in metallo e telo, fissata a terra e tenuta da dei blocchi di cemento. Questa a livello catastale è in regola, mentre per quanto riguarda il piano urbanistico, dal 2018 non sono state più presentate in comune le richieste per il rinnovo annuale. All'esterno sono presenti anche altre strutture in legno con vasiere e senza copertura e una piccola tettoia in legno, tutte totalmente smontabili e usate solo come stand per la vendita.

Il lotto è tutto recintato con una recinzione del tipo “staccionata” con elementi verticali in legno pretrattato per un'altezza di m 1,40. Nei punti di accesso al lotto sono installati dei cancelli uno con apertura automatica, scorrevole verso l'interno, ed uno con apertura manuale a due ante apribile verso l'interno.

Il fabbricato è completo in ogni sua parte. Gli impianti in generale sono completi e funzionanti in ogni loro parte, l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è stato dichiarato agibile con autorizzazione n. C/2007/6 prot. n. 0003511 del 03/03/2008.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 433 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/10, rendita 5.820,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Boschi, 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 434 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 75, indirizzo catastale: Via Cussignacco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.017,76 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:	€ 767.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 767.000,00
Data della valutazione:	28/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Agricolo legge 203/82, stipulato il 11/11/2008, con scadenza il 10/11/2033 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1500,00 annuale.

Il contratto di affitto è congruo per quanto riguarda i soli fondi agricoli. L'importo indicato in contratto è pari a € 1.500,00 annue x 15 anni (validità contratto agricolo) Il contratto prevede solo l'affitto dei fondi agricoli e non del fabbricato sopra edificato. Il contratto che comprende sia i fondi ed il sovraeretto fabbricato lotto 1 si può stabilire che sia pari a € 3.230,00 mensili.

## 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**, stipulata il 17/09/2009 a firma di Notaio Frattasio ai nn. 126647 di repertorio,

iscritta il 18/09/2009 a Udine ai nn. 27352/4665, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 20 anni 4 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/03/2020 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 547 di repertorio, iscritta il 20/03/2020 a UDINE ai nn. 6852/969, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 18000,00.

Importo capitale: 8536,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/06/2007 a firma di Notaio Frattasio ai nn. 121696/31381 di repertorio, iscritta il 08/06/2007 a Udine ai nn. 19732/4386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La predetta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo in data 28 luglio 2008

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/11/2007 a firma di Notaio Frattasio ai nn. 27/11/2007 di repertorio, iscritta il 05/12/2007 a Udine ai nn. 39622/8280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La predetta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo in data 28/07/2008

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

pignoramento, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2932 di repertorio, trascritta il 10/11/2021 a UDINE ai nn. 30657/22867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/08/2006), con atto stipulato il 03/08/2006 a firma di Notaio Frattasio Antonio ai nn. 119.846/29.748 di repertorio, registrato il 11/08/2006 a Udine ai nn. 9387, trascritto il 16/08/2006 a Udine ai nn. 26.661/17.400.

Il titolo è riferito solamente a mappale 433 ex 63, 328 del foglio 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 03/08/2006), con atto stipulato il 03/08/2006 a firma di Notaio Frattasio Antonio ai nn. 119.973/29.842 di repertorio, registrato il 13/09/2006 a Udine ai nn. 10029, trascritto il 14/09/2006 a Udine ai nn. 29219/19143.

Il titolo è riferito solamente a mappale 434 ex 344 ex 168 del foglio 8

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/42, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di Successione,

registrato il 31/03/1989 a Udine ai nn. 77/1129, trascritto il 03/04/1989 a Udine ai nn. 7303/5607.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 168.

La quota di Snidero Angelo dopo la successione di Marisa è pari ad 1/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/42, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di Successione,

registrato il 31/03/1989 a Udine ai nn. 77/1129, trascritto il 03/04/1989 a Udine ai nn. 7303/5607.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 168.

La quota di Snidero Primo dopo la successione di Marisa è pari ad 1/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/42, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di Successione,

registrato il 31/03/1989 a Udine ai nn. 77/1129, trascritto il 03/04/1989 a Udine ai nn. 7303/5607.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 168.

La quota di Snidero Luciano dopo la successione di Marisa è pari ad 1/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/42, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di Successione,

registrato il 31/03/1989 a Udine ai nn. 77/1129, trascritto il 03/04/1989 a Udine ai nn. 7303/5607.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 168.

La quota di Snidero Giancarlo dopo la successione di Marisa è pari ad 1/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/42, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

, con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di Successione,

registrato il 31/03/1989 a Udine ai nn. 77/1129, trascritto il 03/04/1989 a Udine ai nn. 7303/5607.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 168.

La quota di Snidero Giovanna dopo la successione di Marisa è pari ad 1/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/42, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di Successione,

registrato il 31/03/1989 a Udine ai nn. 77/1129, trascritto il 03/04/1989 a Udine ai nn. 7303/5607.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 168.

La quota di Snidero Laura dopo la successione di Marisa è pari ad 1/6

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di Successione,

registrato il 26/07/2005 a Udine ai nn. 36/1702, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34309/23216.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 344.

La quota di Snidero Giovanna dopo la successione di Angelo è pari ad 1/5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di Successione,

registrato il 26/07/2005 a Udine ai nn. 36/1702, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34309/23216.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 344.

La quota di Snidero Giancarlo dopo la successione di Angelo è pari ad 1/5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di Successione,

registrato il 26/07/2005 a Udine ai nn. 36/1702, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34309/23216.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 344.

La quota di Snidero Luciano dopo la successione di Angelo è pari ad 1/5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

, con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di Successione,

registrato il 26/07/2005 a Udine ai nn. 36/1702, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34309/23216.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 344.

La quota di Snidero Primo dopo la successione di Angelo è pari ad 1/5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione \*\*\* DATO OSCU

con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di Successione,

registrato il 26/07/2005 a Udine ai nn. 36/1702, trascritto il 22/10/2005 a Udine ai nn. 34309/23216.

Il titolo è riferito solamente a riferito al mappale 344.  
La quota di Snidero Primo dopo la successione di Laura è pari ad 1/5

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. C/2007/6 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE IN FERRO E VETRO, presentata il 07/11/2006 con il n. 0000576 di protocollo, rilasciata il 11/01/2007 con il n. C/2007/6 di protocollo, agibilità del 03/03/2008 con il n. 0003511 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 89 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti, presentata il 13/11/2007 con il n. 15824 di protocollo, rilasciata il 13/11/2007 con il n. 89 di protocollo

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* . N. 20 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di recinzioni muri di cinta e le cancellate , presentata il 19/03/2008 con il n. 4424 di protocollo, rilasciata il 19/03/2008 con il n. 20 di protocollo

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 3153 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI UNA TENSOSTRUTTURA METALLICA TEMPORANEA, presentata il 16/03/2016 con il n. 3153 di protocollo, rilasciata il 16/03/2016 con il n. 3153 di protocollo

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 2912 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI UNA TENSOSTRUTTURA METALLICA TEMPORANEA, presentata il 15/03/2017 con il n. 2912 di protocollo, rilasciata il 15/03/2017 con il n. 2912 di protocollo

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 3378 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI UNA TENSOSTRUTTURA METALLICA TEMPORANEA, presentata il 21/03/2018 con il n. 3378 di protocollo, rilasciata il 21/03/2018 con il n. 3378 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il rinnovo della struttura temporanea

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta di autorizzazione temporanea: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Struttura temporanea

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

BENI IN PRADAMANO VIA DEI BOSCHI 19  
**CAPANNONE USO FLORIVIVAISTICA**  
DI CUI AL PUNTO A

**Capannone uso florivivaistica** a PRADAMANO Via Dei Boschi 19, della superficie commerciale di **2.017,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è un vivaio denominato “Verde vivo garden center” e si trova nel Comune di Pradamano, più precisamente su via Dei Boschi, n. 19, posto in un punto isolato, tra il centro abitato e la zona industriale del comune.

Il lotto presenta una forma quasi triangolare con due punti di accesso: uno principale, su via Dei boschi, e uno secondario di servizio sul lato opposto su via Cussignacco.

L'unità immobiliare in questione si presenta come una grande serra, adibita anche a vendita, servizi, uffici, magazzini, centrale termica, una struttura temporanea esterna contigua e altri spazi esterni. Quest'ultimi si dividono in parte con parcheggi per i clienti, in parte zone verdi e nella parte retrostante lungo la strada sterrata che collega i due accessi troviamo una zona di deposito con una cisterna per il pompaggio dell'acqua, e un angolo del lotto è occupato da parte di un traliccio dell'alta tensione, debitamente recintato e protetto.

La serra principale è realizzata con una struttura in vetro e alluminio multi campata, parte della copertura presenta portelloni di ventilazione continui su entrambi i lati del colmo, ciò fa sì che ci sia un gran ricambio d'aria al di sopra delle piante. Al suo interno troviamo una pavimentazione con finitura tirata a quarzo di colore marrone/rosso su tutta la superficie, tutte le vasche per raccogliere, esporre le piante sono collegate al sistema di irrigazione che parte e si comanda da un vano tecnico posto in un angolo dell'immobile. Adiacente a quest'ultimo, ma con accesso esterno troviamo la centrale termica.

Tutto l'arredo interno e gli stand di vendita ed esposizione che si vedono sono realizzati con strutture in legno, totalmente smontabili; mentre la parte con i servizi igienici, l'ufficio ed i magazzini sono realizzati tramite divisioni e tramezzature in cartongesso, parte coperta da controsoffitti in fibra minerale e porte interne in legno tamburato. I serramenti sono in alluminio e le pareti dei servizi igienici presentano una tinteggiatura lavabile.

Gli impianti elettrici sono tutti a vista, mentre l'impianto di riscaldamento è un impianto misto ad aria con aerotermi per la parte verso l'esposizione esterna, mentre per la mitigazione delle temperature invernali, nella parte adibita a vendita, servizi igienici e ufficio, è stato realizzato con sistema di irraggiamento a pavimento. Riguardo alla parte impiantistica il proprietario dichiara che è in possesso di tutta la documentazione e relativa certificazione.

Adiacente il fabbricato appena descritto troviamo una serra esterna temporanea con struttura reticolare con tubi in metallo e telo, fissata a terra e tenuta da dei blocchi di cemento. Questa a livello catastale è in regola, mentre per quanto riguarda il piano urbanistico, dal 2018 non sono state più presentate in comune le richieste per il rinnovo annuale. All'esterno sono presenti anche altre strutture in legno con vasiere e senza copertura e una piccola tettoia in legno, tutte totalmente smontabili e usate solo come stand per la vendita.

Il lotto è tutto recintato con una recinzione del tipo “staccionata” con elementi verticali in legno pretrattato per un'altezza di m 1,40. Nei punti di accesso al lotto sono installati dei cancelli uno con apertura automatica, scorrevole verso l'interno, ed uno con apertura manuale a due ante apribile verso l'interno.

Il fabbricato è completo in ogni sua parte. Gli impianti in generale sono completi e funzionanti in ogni loro parte, l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è stato dichiarato agibile

con autorizzazione n. C/2007/6 prot. n. 0003511 del 03/03/2008.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 433 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/10, rendita 5.820,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Boschi, 19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 7 particella 434 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 75, indirizzo catastale: Via Cussignacco, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di

gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è 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.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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
Fabbricato rurale A principale	1.293,45	x	100 %	=	1.293,45
Fabbricato rurale A uffici	51,81	x	100 %	=	51,81
Fabbricato rurale A magazzino	46,86	x	100 %	=	46,86
Fabbricato rurale A magazzino 1	44,50	x	100 %	=	44,50
Fabbricato rurale A magazzino 2	20,73	x	100 %	=	20,73
Fabbricato rurale A Centrale termica	29,85	x	50 %	=	14,93
Fabbricato rurale tettoia	198,00	x	35 %	=	69,30
Fabbricato rurale Tettoia	171,00	x	35 %	=	59,85
Fabbricato rurale Serra B	389,45	x	100 %	=	389,45
Fabbricato rurale C	268,80	x	10 %	=	26,88
<b>Totale:</b>	<b>2.514,45</b>				<b>2.017,76</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Capannone agricolo D/10 mappale 433 serra completa di accessori mq. 2.017,755 x 380,00 = 766.746,90

Fondo F/1 mappale 434 superficie mq. 75,00 x 10,00 €/mq = 750,00

TOTALE COMPLESSIVO € 767.496,90 arrotondato a € 767.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **767.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 767.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 767.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 – Semestre 2°

La riduzione del 10% per lo stato di occupazione viene applicato in quanto il contratto in essere è un contratto di affitto di fondo agricolo con scadenza alla data del 10/11/2033.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PRADAMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI E COLLEGHI SUL TERRITORIO

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 uso florivivaistica	2.017,76	0,00	767.500,00	767.500,00
				<b>767.500,00 €</b>	<b>767.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La divisione dell'unità immobiliare e delle pertinenza oltre alla suddivisione già eseguita per come è strutturata non è economicamente vantaggiosa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 767.000,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 767.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2021

## LOTTO 2

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

**A Serre per la coltivazione** a PRADAMANO Via 11 settembre 2001 7, della superficie commerciale di **6.225,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da terreni ricadenti tutti in zona agricola, posti non lontano dal lotto 1 (attività di vendita). Appena fuori al centro abitato sempre nel comune di Pradamano, lungo via 11 Settembre 2001, n. 7.

Il fondo mapp. 94 del foglio 8 è già censito in categoria "serre" e su questo sono state costruite nel tempo tutte le serre per la produzione delle piante, che vedremo poi nel dettaglio. I mappali 106 e 93 del foglio 8 dovranno essere censiti in categoria "serre" in quanto alcune proiezioni delle serre edificate occupano tali mappali. Parte di questo lotto è recintato con pali in cemento e rete plastificata romboidale, una parte è delimitata dalla ferrovia. Urbanisticamente parlando è tutto in regola, mentre la parte catastale ha bisogno delle seguenti procedure: fusione dei mappali sopra descritti in un'unica categoria "serre", accatastamento dei blocchi delle serre ancorate stabilmente al fondo e non totalmente smontabili (struttura in calcestruzzo di basamento e muretto perimetrale). All'ingresso del lotto troviamo un'invaso di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione delle serre. I tratti di collegamento tra la raccolta delle acque piovane ed il punto di arrivo delle serre sono costituiti da tubazioni sotterranee, poi tramite una pompa si raggiungono tutti i punti delle serre per l'irrigazione automatica delle stesse.

Le tipologie delle serre presenti nel lotto vengono contraddistinte nella planimetria delle difformità, presente negli allegati, con i numeri sotto rappresentati.

**SERRA 1:** presenta una struttura in tubolari di metallo con teli, 3 campate sono uguali (10,00 m x 49,50 m l'una) una campata invece è più corta (10,00 m x 46,50 m), la pavimentazione centrale è in lavato, invece pavimentazione in cls dove ci sono i pali di fissaggio della struttura, il resto è tutto in terra battuta con la presenza delle vasche per i fiori; lungo tutto il perimetro della serra è stata realizzata una fondazione e soprastante un muro in elevazione dove è stata fissata la struttura principale della serra. Sul lato d'ingresso troviamo che le facciate di chiusura sono state tamponate in monopanel da 30mm. La serra è completamente ancorata al suolo.

**SERRA 2:** presenta una struttura in tubolari di metallo con teli, 5 campate uguali (9,60 m x 60,00 m l'una), lungo tutto il perimetro della serra è stata realizzata una fondazione e soprastante un muro in elevazione dove è stata fissata la struttura principale della serra. La pavimentazione centrale di ogni campata è in lavato, mentre pavimentazione in cemento dove ci sono i pali intermedi di fissaggio delle campate. Il percorso centrale è completamente in cemento, il resto in terra battuta. La serra è completamente ancorata al suolo.

**SERRE 3:** con struttura in tubolari di metallo con telo, tutte fissate dai plintini in cls, pavimentazione in terra battute e corridoio centrale con piastre in lavato, in parte scoperte ed in parte aperte sui lati, quasi la metà sono vecchie e non in uso, 7 tunnel uguali leggermente distanziati (5,10 m x 54,00 m l'uno);

**SERRE 4:** presentano una struttura in tubolari di metallo con teli, 2 tunnel uguali leggermente distanziati (8,00 m x 26,00 m l'uno), la struttura in metallo è ancorata alla base ad una fondazione in calcestruzzo. La serra è completamente ancorata al suolo.

**SERRA 5:** si presenta con un'unica struttura in tubolari di metallo con teli, 7 campate uguali (9,60 m x 26,00 m l'una), la campata centrale la n. 4 tutta pavimentata in cemento spazzolato e adibita a magazzino, ricovero mezzi, questa coperta con un telo opaco, mentre le altre serre tutte con teli trasparenti, questa campata viene usata anche come passaggio per accedere alle file retrostanti.

Lungo tutto il perimetro della serra è stata realizzata una fondazione e soprastante un muro in elevazione dove è stata fissata la struttura principale della serra. La serra è completamente ancorata al suolo.

SERRE 6: presentano una struttura in tubolari di metallo con teli, tutte fissate da plintini in cls. La pavimentazione interna è in terra battuta e corridoio centrale con piastre in lavato, 8 tunnel uguali leggermente distanziati (tot 5,00 m x 22,20 m l'uno);

SERRE 7: 2 tunnel uguali (8,00 m x 24,00 m l'uno), con telo opaco, parte esterna ed interna dei tunnel tutta pavimentata con cemento spazzolato;

SERRA 8: struttura in tubolari di metallo con telo, fissata dai plintini in cls, pavimentazione in terra battuta e corridoio centrale con piastre in cls ( 8,00 m x 22,00 m);

Per quanto riguarda l'impianto termico è alimentato a gasolio solo per alcune serre, le serre 3- 6-7- 8 non sono riscaldate.

Inoltre troviamo la presenza dell'impianto di illuminazione di servizio per parte delle serre, ed inoltre un impianto d'illuminazione notturna costituito da 4 pali della luce di circa 8,00 m di altezza.

Nel suo complesso il lotto risulta operativo per gran parte delle serre ed in uno stato di manutenzione medio. All'interno del lotto troviamo alcune strutture removibili che costituiscono un piccolo ufficio/archivio della documentazione fiscale, un box uso servizi igienici ed una struttura vetusta non utilizzabile in legno del tipo gazebo senza copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 92 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 10870, reddito agrario 53,33 € reddito dominicale 95,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord mappale 472,456,447,114 strada, 474 tutti del foglio 8

- foglio 8 particella 93 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Seminativo, superficie 2040, reddito agrario 10,01 € reddito dominicale 17,91 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord mappali 106,95,94 tutti del foglio 8

- foglio 8 particella 94 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SERRA, superficie 19670, reddito agrario 243,81 € reddito dominicale 416,51 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord, strada, 93,95, tutti del foglio 8, altro foglio, mappale 105 del foglio 8

Nell'intestazione catastale si riporta la dicitura seguente "Diritto di Proprietà" e non viene specificata la quota ed il regime. La quota è pari a 1/1 ed il regime è bene personale

- foglio 8 particella 114 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 1240, reddito agrario 6,40 € reddito dominicale 13,13 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord: altro foglio di mappa, strada, mappale 92 del foglio 8

- foglio 8 particella 106 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 2320, reddito agrario 11,38 € reddito dominicale 20,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord, strada, mappale 95,93,94 tutti del foglio 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.225,43 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:	€ 545.107,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 545.000,00
Data della valutazione:	28/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Agricolo legge 203/82, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 10/11/2033 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1500,00 annuale.

Il contratto di affitto è congruo per quanto riguarda i soli fondi agricoli. L'importo indicato in contratto è pari a € 1.500,00 annue x 15 anni (validità contratto agricolo) Il contratto prevede solo l'affitto dei fondi agricoli e non dei fabbricati sopra edificati. Il contratto che comprende sia i fondi ed i sovraeretti fabbricati lotto 2 si può stabilire che sia pari a € 3.200,00 mensili.

## 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**, stipulata il 06/06/2007 a firma di Notaio Frattasio ai nn. 121696/31381 di repertorio, iscritta il 08/06/2007 a Udine ai nn. 19732/4386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La predetta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo in data 28 luglio 2008

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/11/2007 a firma di Notaio Frattasio ai nn. 27/11/2007 di repertorio, iscritta il 05/12/2007 a Udine ai nn. 39622/8280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La predetta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo in data 28/07/2008

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2009 a firma di Notaio Frattasio ai nn. 126647 di repertorio, iscritta il 18/09/2009 a Udine ai nn. 27352/4665, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 20 anni 4 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/03/2020 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 547 di repertorio, iscritta il 20/03/2020 a UDINE ai nn. 6852/969, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 18000,00.

Importo capitale: 8536,35

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

pignoramento, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2932 di repertorio, trascritta il 10/11/2021 a UDINE ai nn. 30657/22867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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:

TUTTE LE PARTICELLE SONO STATE ACQUISTATE COME BENE PERSONALE

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 22/01/1991 a firma di NOTAIO PIETRO MORO ai nn. 80.483/29.938 di repertorio, registrato il 07/02/1991 a Tolmezzo ai nn. 121, trascritto il 09/02/1991 a Udine ai nn. 3625/2886.

Il titolo è riferito solamente a mappale 84 del foglio 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/1991 a firma di Notaio Frattasio Antonio ai nn. 76.228/9.724 di repertorio, trascritto il 09/01/1992 a Udine ai nn. 1055/941.

Il titolo è riferito solamente a mappale 92 e 114 del foglio 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 26/10/2000 a firma di Notaio Mareschi Italice ai nn. 71.820/21.927 di repertorio, registrato il 13/11/2000 a Udine ai nn. 7954, trascritto il 07/11/2000 a Udine ai nn. 30.392/22.265.

Il titolo è riferito solamente a mappale 93 e 106 del foglio 8

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA 02 N. **76/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di tunnel agricoli mobili e realizzazione di invaso per raccolta acque, presentata il

25/11/1990, rilasciata il 30/01/1991 con il n. 002 di protocollo

Concessione edilizia N. **16/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione Tunnel mobili per coltivazioni ortofrutticole e sistemazione fondiaria, presentata il 10/04/1994, rilasciata il 06/06/1994 con il n. 16/1994 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **04/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Prolungamento di una tubazione interrata già esistente, presentata il 20/01/1996, rilasciata il 31/01/1996 con il n. 04/96 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **23/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di serre, mediante la posa di impianto mobile (ad uso attività floro-vivaistica), presentata il 07/12/1999, rilasciata il 21/12/1999 con il n. 23/99 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C/2004/23** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento azienda floro-vivaistica, presentata il 13/12/2003, rilasciata il 29/04/2004 con il n. C/2004/23 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accatastamento di alcune serre stabilmente fisse al terreno con fondazioni e muri di contenimento

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento N.C.T. e N.C.E.U.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PRADAMANO VIA 11 SETTEMBRE 2001 7

**SERRE PER LA COLTIVAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**Serre per la coltivazione** a PRADAMANO Via 11 settembre 2001 7, della superficie commerciale di **6.225,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da terreni ricadenti tutti in zona

agricola, posti non lontano dal lotto 1 (attività di vendita). Appena fuori al centro abitato sempre nel comune di Pradamano, lungo via 11 Settembre 2001, n. 7.

Il fondo mapp. 94 del foglio 8 è già censito in categoria "serre" e su questo sono state costruite nel tempo tutte le serre per la produzione delle piante, che vedremo poi nel dettaglio. I mappali 106 e 93 del foglio 8 dovranno essere censiti in categoria "serre" in quanto alcune proiezioni delle serre edificate occupano tali mappali. Parte di questo lotto è recintato con pali in cemento e rete plastificata romboidale, una parte è delimitata dalla ferrovia. Urbanisticamente parlando è tutto in regola, mentre la parte catastale ha bisogno delle seguenti procedure: fusione dei mappali sopra descritti in un'unica categoria "serre", accatastamento dei blocchi delle serre ancorate stabilmente al fondo e non totalmente smontabili (struttura in calcestruzzo di basamento e muretto perimetrale). All'ingresso del lotto troviamo un'invaso di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione delle serre. I tratti di collegamento tra la raccolta delle acque piovane ed il punto di arrivo delle serre sono costituiti da tubazioni sotterranee, poi tramite una pompa si raggiungono tutti i punti delle serre per l'irrigazione automatica delle stesse.

Le tipologie delle serre presenti nel lotto vengono contraddistinte nella planimetria delle difformità, presente negli allegati, con i numeri sotto rappresentati.

SERRA 1: presenta una struttura in tubolari di metallo con teli, 3 campate sono uguali (10,00 m x 49,50 m l'una) una campata invece è più corta (10,00 m x 46,50 m), la pavimentazione centrale è in lavato, invece pavimentazione in cls dove ci sono i pali di fissaggio della struttura, il resto è tutto in terra battuta con la presenza delle vasche per i fiori; lungo tutto il perimetro della serra è stata realizzata una fondazione e soprastante un muro in elevazione dove è stata fissata la struttura principale della serra. Sul lato d'ingresso troviamo che le facciate di chiusura sono state tamponate in monopanel da 30mm. La serra è completamente ancorata al suolo.

SERRA 2: presenta una struttura in tubolari di metallo con teli, 5 campate uguali (9,60 m x 60,00 m l'una), lungo tutto il perimetro della serra è stata realizzata una fondazione e soprastante un muro in elevazione dove è stata fissata la struttura principale della serra. La pavimentazione centrale di ogni campata è in lavato, mentre pavimentazione in cemento dove ci sono i pali intermedi di fissaggio delle campate. Il percorso centrale è completamente in cemento, il resto in terra battuta. La serra è completamente ancorata al suolo.

SERRE 3: con struttura in tubolari di metallo con telo, tutte fissate dai plintini in cls, pavimentazione in terra battute e corridoio centrale con piastre in lavato, in parte scoperte ed in parte aperte sui lati, quasi la metà sono vecchie e non in uso, 7 tunnel uguali leggermente distanziati (5,10 m x 54,00 m l'uno);

SERRE 4: presentano una struttura in tubolari di metallo con teli, 2 tunnel uguali leggermente distanziati (8,00 m x 26,00 m l'uno), la struttura in metallo è ancorata alla base ad una fondazione in calcestruzzo. La serra è completamente ancorata al suolo.

SERRA 5: si presenta con un'unica struttura in tubolari di metallo con teli, 7 campate uguali (9,60 m x 26,00 m l'una), la campata centrale la n. 4 tutta pavimentata in cemento spazzolato e adibita a magazzino, ricovero mezzi, questa coperta con un telo opaco, mentre le altre serre tutte con teli trasparenti, questa campata viene usata anche come passaggio per accedere alle file retrostanti. Lungo tutto il perimetro della serra è stata realizzata una fondazione e soprastante un muro in elevazione dove è stata fissata la struttura principale della serra. La serra è completamente ancorata al suolo.

SERRE 6: presentano una struttura in tubolari di metallo con teli, tutte fissate da plintini in cls. La pavimentazione interna è in terra battuta e corridoio centrale con piastre in lavato, 8 tunnel uguali leggermente distanziati (tot 5,00 m x 22,20 m l'uno);

SERRE 7: 2 tunnel uguali (8,00 m x 24,00 m l'uno), con telo opaco, parte esterna ed interna dei tunnel tutta pavimentata con cemento spazzolato;

SERRA 8: struttura in tubolari di metallo con telo, fissata dai plintini in cls, pavimentazione in terra battute e corridoio centrale con piastre in cls (8,00 m x 22,00 m);

Per quanto riguarda l'impianto termico è alimentato a gasolio solo per alcune serre, le serre 3-6-7-8 non sono riscaldate.

Inoltre troviamo la presenza dell'impianto di illuminazione di servizio per parte delle serre, ed inoltre

un impianto d'illuminazione notturna costituito da 4 pali della luce di circa 8,00 m di altezza.

Nel suo complesso il lotto risulta operativo per gran parte delle serre ed in uno stato di manutenzione medio. All'interno del lotto troviamo alcune strutture removibili che costituiscono un piccolo ufficio/archivio della documentazione fiscale, un box uso servizi igienici ed una struttura vetusta non utilizzabile in legno del tipo gazebo senza copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 92 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 10870, reddito agrario 53,33 € reddito dominicale 95,44 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord mappale 472,456,447,114 strada, 474 tutti del foglio 8
- foglio 8 particella 93 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Seminativo, superficie 2040, reddito agrario 10,01 € reddito dominicale 17,91 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord mappali 106,95,94 tutti del foglio 8
- foglio 8 particella 94 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SERRA, superficie 19670, reddito agrario 243,81 € reddito dominicale 416,51 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord, strada, 93,95, tutti del foglio 8, altro foglio, mappale 105 del foglio 8  
Nell'intestazione catastale si riporta la dicitura seguente "Diritto di: Proprietà" e non viene specificata la quota ed il regime. La quota è pari a 1/1 ed il regime è bene personale
- foglio 8 particella 114 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 1240, reddito agrario 6,40 € reddito dominicale 13,13 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord: altro foglio di mappa, strada, mappale 92 del foglio 8
- foglio 8 particella 106 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 2320, reddito agrario 11,38 € reddito dominicale 20,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confini in senso orario partendo da Nord, strada, mappale 95,93,94 tutti del foglio 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è 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.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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
Serre coltivazioni 1	1.950,00	x	100 %	=	1.950,00
Serre coltivazioni 2	2.880,00	x	100 %	=	2.880,00
Serre coltivazioni 3	1.927,80	x	5 %	=	96,39
Serre coltivazioni 4	416,00	x	50 %	=	208,00
Serre coltivazioni 5	1.747,20	x	50 %	=	873,60
Serre coltivazioni 6	888,00	x	15 %	=	133,20
Serre coltivazioni 7	384,00	x	15 %	=	57,60
Serre coltivazioni 8	177,60	x	15 %	=	26,64
<b>Totale:</b>	<b>10.370,60</b>				<b>6.225,43</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Serre per la coltivazione da numero 1 a numero 7 ,mq. 6.225,43 x 80,00 €/mq. = € 498.034,40

Terreno agricolo foglio 8 mappale 92 paeri a mq. 10.870,00 x 4,30 = € 46.741,00

Terreno agricolo foglio 8 mappale 114 paeri a mq. 2.320,00 x 4,30 = € 5.332,00

**TOTALE COMPLESSIVO PARI A € 550.107,40**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **550.107,40**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 550.107,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 550.107,40**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 – Semestre 2°

La riduzione del 10% per lo stato di occupazione viene applicato in quanto il contratto in essere è un contratto di affitto di fondo agricolo con scadenza alla data del 10/11/2033.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PRADAMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI E COLLEGHI SUL TERRITORIO

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	Serre per la coltivazione	6.225,43	0,00	550.107,40	550.107,40
				<b>550.107,40 €</b>	<b>550.107,40 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La divisione dell'unità immobiliare e delle pertinenza oltre alla suddivisione già eseguita per come è strutturata non è economicamente vantaggiosa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 545.107,40**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 107,40**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 545.000,00**

data 28/06/2023

il tecnico incaricato  
Fabrizio Cortiula

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