



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCU

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mauro Florit

CF:FLRMRA66T24L483D

con studio in TOLMEZZO (UD) PIAZZA CENTA 8

telefono: 04332044

fax: 04332044

email: info@mauroflorit.it

PEC: mauro.florit@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a RONCHIS Via Castellarin Iginò 22, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **6.700,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 30-06-2023

Capannone Industriale sub.7 sito in via Iginò Castellarin, 22 in zona industriale/artigianale a Ronchis. L'immobile è in aderenza sul lato sud con un corpo di fabbrica avente le medesime dimensioni di altra proprietà (mapp.893) identificato dal sub.7 oltre che dal sub.6 BCNC corte comune ai sub.7-8-9 e dal sub.9 Lastrico Solare (copertura capannone). Il capannone come produzione era dedito alla realizzazione di motori elettrici posizionato in zona industriale/artigianale a poca distanza dal casello autostradale di Latisana. Il capannone industriali e gli accessori sono stati realizzati nel 1973, nel tempo sono seguiti altri interventi di varia natura. Attualmente il compendio immobiliare è così formato:

- Capannone principale in aderenza sul lato sud con altro capannone per tutta la lunghezza, formato da una zona lavorazione al piano terra di mq. 5.525,00 di superficie ed avente un'altezza di 6,00 ml., formato da dei vani ad uso lavorazione diviso a metà per il senso della lunghezza da due campate. La zona produzione è stata divisa internamente con delle murature e/o delle tramezzature prefabbricate a sandwich dotate di portoni scorrevoli. All'interno della zona lavorazioni in aderenza sul lato nord è stata realizzata un'officina con delle pareti prefabbricate in alluminio e vetro (si specifica che tale vano non risulta dalle planimetrie catastali). Inoltre sempre in aderenza sul lato nord a metà struttura è presente il blocco servizi igienici e depositi, realizzato sempre in struttura prefabbricata, il quale però risulta ampliato rispetto all'origine indicata in planimetria. Il capannone sul lato sud è in aderenza con il mappale 893 di altra proprietà; e presenta delle finestre e porte di comunicazione che attualmente sono state murate o chiuse.

- **Appartamento (alloggio custode)** sub-8 facente parte del compendio immobiliare Industriale sito in via Iginò Castellarin, 22 in zona industriale/artigianale a Ronchis. Unità abitativa posta al piano terra composta da vano ad uso pranzo, disimpegno, cucina, due camere, un servizio igienico ed una cantina. L'alloggio è comunicante attraverso una porta interna nel disimpegno con il capannone industriale sub.7. Le caratteristiche strutturali rimangono le medesime del corpo principale. L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione. All'unità immobiliare compete anche la corte comune sub.6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6,00. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 40 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 20.828,00 Euro, indirizzo catastale: VIA IGINO CASTELLARIN 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: SUB. 6 BCNC SUD: MAPP.893 EST E OVEST: SUB. 6 BCNC

- foglio 15 particella 40 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARIN 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD-EST: SUB.7 OVEST: SUB.6 SUD: MAPP.893

Alloggio custode collegato con il capannone industriale

- foglio 15 particella 40 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 4800 mq, indirizzo catastale: VIA CASTELLARIN 22, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Lastrico solare corrispondente con la copertura del capannone

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.700,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 525.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 394.000,00
Data della valutazione:	23/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

NON VI SONO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE COME DA CERTIFICATO RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 18/05/2023

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. Iserzioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 216519 di repertorio, iscritta il 09/02/2007 a UDINE ai nn. 5008/1124, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2007 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 217579 di repertorio, iscritta il 04/09/2007 a UDINE ai nn. 29265/6467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 960.000,00.

Importo capitale: 960.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/08/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA ai nn. 3627/12422 di repertorio, iscritta il 19/08/2022 a UDINE ai nn. 23799/3593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 3.629.798,84.

Importo capitale: 1.814.899,42

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 963 di repertorio, trascritta il 11/04/2023 a UDINE ai nn. 6726/8706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 29/11/2006 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 216124 di repertorio, trascritta il 18/12/2006 a UDINE ai nn. 41018/26640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE

SERVITU' , stipulata il 12/06/2020 a firma di NOTAIO ANTONIO MICHIELAN (PORTOGRUARO) ai nn. 3605 di repertorio, trascritta il 16/06/2020 a UDINE ai nn. 12013/8474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DIRITTI REALI.

Servitù di passaggio e mantenimento nel sottosuolo linee di sottoservizi esistenti a favore della Steiner

SERVITU' , stipulata il 21/12/1998 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 155369 di repertorio, trascritta il 05/01/1999 a UDINE ai nn. 116/95, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DIRITTI REALI.

Servitù per linee interrante Enel dirette alla cabina angolo nord-ovest e anche da altra servitù lungo il confine sud derivante dalla presenza di una linea area Enel esterna al confine

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:

- Immobile fg. 25 mapp.40 soggetto a vincolo autostradale sul confine a nord (vedi estratto Prgc e Cdu);
- Tettoia auto esterna di dimensioni ridotte rispetto al progetto assentito (catastalmente corretto);
- Scala esterna su prospetto ovest di ingresso per accesso al piano primo uffici **non presente** ma prevista nei progetti e varianti assentite. Si precisa che è stata realizzata la porta esterna al piano primo per l'accesso a detta scala nel vano ripostiglio;
- Presenza sull'angolo nord est del terreno di pertinenza di cabina gas Snam non inserita in mappa;
- Presentati progetti per la recinzione totale del mappale ma eseguita solo in parte (lato ovest e sud su mappale 890);
- Presenza nel capannone lato ovest di stanza al piano primo con accesso attraverso scala metallica ad una rampa, privo di progetto e non presente in planimetria catastale;
- Presenza nel capannone lato sud di manufatto ad uso officina realizzato in pareti in alluminio e vetro privo di progetto e non presente in planimetria catastale;
- Presenza nel capannone lato sud di blocco servizi stanze e w.c. non conformi al progetto assentito e ampliamento non presente in planimetria catastale;
- Forometrie nel capannone lato sud interno in aderenza con mappale 893 parte tamponate e parte ancora aperte;
- Appartamento sub.8 con alcune difformità riguardanti forometrie interne e concessione edilizia 23/1986 difforme dal realizzato con un vano in più attualmente del sub.7 destinato ad ingresso. Nell'appartamento è stata asportata la caldaia murale;
- Servitù a favore e a carico mapp.893 e mapp.40 per mantenimento delle linee tecnologiche esistenti di sottosuolo attuali e per la realizzazione di nuove. Servitù a favore mapp.40 dell'accesso Immobili attraverso ingresso pedonale e carraio con ogni mezzo. Convengono le medesime che ogni obbligo, onere, spesa o quant'altro dovuto per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle servitù di cui sopra, nonché i costi per nuove realizzazioni saranno tra loro medesime così ripartiti: Nel caso di linea/rete a servizio esclusivo di una singola proprietà le spese saranno interamente a carico della stessa, nel caso di linea/rete a servizio delle due proprietà (mapp. 40 e mapp. 893) le spese saranno ripartite al 50% ciascuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/12/1998), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio Gian Paolo Boschetti ai nn. 155369 di repertorio, registrato il 05/01/1999 a UDINE ai nn. 116/95.

Il titolo è riferito solamente a Corrispondenti a porzioni dei subalterni 1,2,3 dello stesso mappale indicati in atto e al CT Fg.15 mapp.40 EU di mq. 14.103,00 .

Gli stessi immobili sono stati oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n. 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **43/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE, rilasciata il 14/09/1973 con il n. 43 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Segue la variante

CONCESSIONE EDILIZIA N. **60/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE, rilasciata il 13/12/1973 con il n. 60 di protocollo, agibilità del 16/06/1980 con il n. 60/73 di protocollo

Autorizzazione N. **20/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione a costruire deposito GPL, presentata il 06/07/1974 con il n. 20 di protocollo, rilasciata il 08/07/1974 con il n. 20 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione N. **52/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione cabina decompressione Gas lato angolo nord-est terreno - SNAM, presentata il 20/06/1977, rilasciata il 15/07/1977 con il n. 52 di protocollo, agibilità del 24/03/1981 con il n. 52 - prot. 1287 di protocollo

Concessione edilizia N. **27/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione muri di cinta lati ovest e sud mapp.40-890-893, presentata il 08/06/1983, rilasciata il 23/06/1983 con il n. 27 di protocollo

Concessione edilizia N. **23/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con sistemazione interna ed esterna, presentata il 05/03/1986 con il n. 719 di protocollo, rilasciata il 19/04/1986 con il n. 23 di protocollo

Concessione edilizia N. **42/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla concessione n.23/1986, rilasciata il 08/11/1986 con il n. 42 di protocollo

Concessione edilizia N. **41/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tettoia per ricovero automezzi, tettoia in aderenza, e tramezzature interne, presentata il 20/07/1988, rilasciata il 14/12/1988 con il n. 41 di protocollo.

La tettoia per ricovero automezzi nello stato attuale ha una campata in meno di quella concessionata di conseguenza la lunghezza totale è di 39,50 ml in luogo dei 54,00 ml di progetto la larghezza risulta allo stato attuale di ml.3,00 fra i pilastri in luogo dei 4,80 ml di progetto

AGIBILITA' N. **101/1994** agibilità, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 12/04/1994 con il n. 101 di protocollo

Conessione temporanea N. **18/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conessione temporanea realizzazione tettoie, presentata il 31/05/1989, rilasciata il 13/06/1989 con il n. 18 di protocollo.

Realizzazione di due tettoie NON più presenti una in aderenza sul prospetto sud e ricadente nell'attuale mappale 893 (altra proprietà) ed una ricadente nel mappale 890 (terreno) non più presente

Sanatoria N. **113/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 60 del 13.12.1973 Modifiche prospettiche, costruzione cabina Enel e recintazione proprietà, rilasciata il

13/12/1994 con il n. 113 di protocollo.

La recintazione della proprietà non è stata realizzata completamente sui lati nord ed est

CONCESSIONE EDILIZIA N. **42/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di porzione di capannone per la costruzione di motori elettrici, rilasciata il 14/11/1998 con il n. 42 di protocollo.

Viene rilasciata anche la voltura della presente Concessione da Frattolin Spa a Five Srl

Concessione edilizia in Sanatoria (alla C.E. n.9800042 del 14/11/1998) N. **3/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/10/2000, rilasciata il 17/02/2001 con il n. 3 di protocollo.

Sanatoria non attuata la scala interna per l'accesso al piano primo è rimasta invariata, la scala esterna per l'accesso sempre al piano primo non è presente

Autorizzazione edilizia (Variante alla C.E. C89018 del 13/06/1989) N. **59/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione pavimentazione capannone, diversa dislocazione dei frontoni di irrigidimento, non realizzazione del tamponamento in pannelli lato sud, rilasciata il 24/06/1992 con il n. 59 di protocollo

Agibilità (Tettoie temporanee) N. **101/92 agibilità superata**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione tettoie temporanee.

Corpi di fabbrica (tettoie) non più presenti

Autorizzazione N. **63/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripasso manto di copertura, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 63 di protocollo.

Riapso manto di copertura a seguito di eventi atmosferici eccezionali

DIA N. **85/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Denuncia varianti interne avvenute tra il 1974 ed il 1983, rilasciata il 19/03/1986 con il n. 85 di protocollo.

Relazione redatta ai sensi dell'art.4 della Legge 47/85 per opere interne spostamento di porte, locali, costruzione di muri, ecc...

DIA N. **57/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di viabilità interna, presentata il 28/11/2022, rilasciata il 06/12/2002 con il n. 57 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera on artigianale ed industriale D.3 esistente (comparto 2)(art. 2.8 delle NTA), all'interno del perimetro del P.R.P.C. n. 5 di iniziativa privata denominato "Rivis di Miez", approvato con deliberazione di C.C. in seduta pubblica n. 46 del 04.09.2006 -, l'immobile ricade in zona D3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scala interna in metallo per l'accesso al soppalco piano primo con realizzazione di vetrata in alluminio vetro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dei manufatti

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione scala metallica e vetrata compreso trasporto a discarica: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Capannone industriale corpo B (vedi elaborato grafico) sub.7

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di copertura in lastre di cemento amianto in parte danneggiate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Incapsulamento dell'amianto compresi apprestamenti sicurezza

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

Costi di regolarizzazione:

- Incapsulamento amianto compreso apprestamenti sicurezza mq. 5.900,00: €147.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

Intervento di incapsulamento della copertura in lastre onduline di cemento amianto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Blocco C officina in pareti prefabbricate in alluminio e vetro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della struttura

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione della struttura e trasporto a discarica: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Capannone industriale sub.7

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Blocco D officina in pareti prefabbricate metalliche sandwich difforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione di parte della struttura

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione di parte della struttura e trasporto a discarica: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Capannone industriale sub.7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione per forometrie e altre difformità appartamento e capannone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale con metodo docfa: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pratica concessione edilizia 23/1986 riportante appartamento custode piano terra difforme al realizzato (stanza soggiorno attualmente ingresso/sala aspetto sub.7) e altre difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica urbanistica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Planimetrie catastali unità immobiliari conformi

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

BENI IN RONCHIS VIA CASTELLARIN IGINO 22, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a RONCHIS Via Castellarin Iginò 22, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **6.700,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 30-06-2023

Capannone Industriale sub.7 sito in via Iginò Castellarin, 22 in zona industriale/artigianale a Ronchis. L'immobile è in aderenza sul lato sud con un corpo di fabbrica avente le medesime dimensioni di altra proprietà (mapp.893) identificato dal sub.7 oltre che dal sub.6 BCNC corte comune ai sub.7-8-9 e dal sub.9 Lastrico Solare (copertura capannone). Il capannone come produzione era dedito alla realizzazione di motori elettrici posizionato in zona industriale/artigianale a poca distanza dal casello autostradale di Latisana. Il capannone industriali e gli accessori sono stati realizzati nel 1973, nel tempo sono seguiti altri interventi di varia natura. Attualmente il compendio immobiliare è così formato:

- Capannone principale in aderenza sul lato sud con altro capannone per tutta la lunghezza, formato da una zona lavorazione al piano terra di mq. 5.525,00 di superficie ed avente un'altezza di 6,00 ml., formato da dei vani ad uso lavorazione diviso a metà per il senso della lunghezza da due campate. La zona produzione è stata divisa internamente con delle murature e/o delle tramezzature prefabbricate a sandwich dotate di portoni scorrevoli. All'interno della zona lavorazioni in aderenza sul lato nord è stato realizzata un'officina con delle pareti prefabbricate in alluminio e vetro (si specifica che tale vano non risulta dalle planimetrie catastali). Inoltre sempre in aderenza sul lato nord a metà struttura è presente il blocco servizi igienici e depositi, realizzato sempre in struttura prefabbricata, il quale però risulta ampliato rispetto all'origine indicata in planimetria. Il capannone sul lato sud è in aderenza con il mappale 893 di altra proprietà; e presenta delle finestrate e porte di comunicazione che attualmente sono state murate o chiuse.

- **Appartamento (alloggio custode)** sub-8 facente parte del compendio immobiliare Industriale sito

in via Iginò Castellarin, 22 in zona industriale/artigianale a Ronchis. Unità abitativa posta al piano terra composta da vano ad uso pranzo, disimpegno, cucina, due camere, un servizio igienico ed una cantina. L'alloggio è comunicante attraverso una porta interna nel disimpegno con il capannone industriale sub.7. Le caratteristiche strutturali rimangono le medesime del corpo principale. L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione. All'unità immobiliare compete anche la corte comune sub.6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6,00. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 40 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 20.828,00 Euro, indirizzo catastale: VIA IGINO CASTELLARIN 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: SUB. 6 BCNC SUD: MAPP.893 EST E OVEST: SUB. 6 BCNC
- foglio 15 particella 40 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARIN 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD-EST: SUB.7 OVEST: SUB.6 SUD: MAPP.893
Alloggio custode collegato con il capannone industriale
- foglio 15 particella 40 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 4800 mq, indirizzo catastale: VIA CASTELLARIN 22, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Lastrico solare corrispondente con la copertura del capannone

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono LATISANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 30-06-2023

Capannone Industriale sub.7 sito in via Iginò Castellarin, 22 in zona industriale/artigianale a Ronchis. L'immobile è in aderenza sul lato sud con un corpo di fabbrica avente le medesime dimensioni di altra proprietà (mapp.893) identificato dal sub.7 oltre che dal sub.6 BCNC corte comune ai sub.7-8-9 e dal sub.9 Lastrico Solare (copertura capannone). Il capannone come

produzione era dedita alla realizzazione di motori elettrici posizionato in zona industriale/artigianale a poca distanza dal casello autostradale di Latisana. Il capannone industriali e gli accessori sono stati realizzati nel 1973, nel tempo sono seguiti altri interventi di varia natura. Attualmente il compendio immobiliare è così formato:

- Capannone principale in aderenza sul lato sud con altro capannone per tutta la lunghezza, formato da una zona lavorazione al piano terra di mq. 5.500,00 di superficie ed avente un'altezza di 6,00 ml., formato da dei vani ad uso lavorazione diviso a metà per il senso della lunghezza da due campate. La zona produzione è stata divisa internamente con delle murature e/o delle tramezzature prefabbricate a sandwich dotate di portoni scorrevoli. All'interno della zona lavorazioni in aderenza sul lato nord è stata realizzata un'officina con delle pareti prefabbricate in alluminio e vetro (si specifica che tale vano non risulta dalle planimetrie catastali). Inoltre sempre in aderenza sul lato nord a metà struttura è presente il blocco servizi igienici e depositi, realizzato sempre in struttura prefabbricata, il quale però risulta ampliato rispetto all'origine indicata in planimetria. Il capannone sul lato sud è in aderenza con il mappale 893 di altra proprietà; e presenta delle finestrate e porte di comunicazione che attualmente sono state murate o chiuse.

Una porzione di capannone sul lato ovest è formata al piano terra da vani spogliatoio, depositi e uffici nonché dall'ingresso principale con sala d'attesa della struttura. Al piano primo soprastante il blocco uffici di cui sopra è stata ricavata una stanza unica per tutta la superficie. Detto spazio è accessibile attraverso una scala metallica prefabbricata (si specifica che tale vano non risulta dalle planimetrie catastali).

Dall'atrio dell'ingresso principale è possibile accedere attraverso una scala a giorno al piano primo ove troviamo vani ad uso uffici e servizi.

Sull'angolo nord-ovest troviamo degli accessori in aderenza al corpo principale accessibili dall'esterno destinati a cabina enel e cabina stabilimento. Dall'esterno sul lato ovest si accede anche ad un vano destinato a centrale termica.

All'esterno lato ovest sul terreno di pertinenza è presente una tettoia in struttura metallica ad undici campate aperta sui lati per il parcheggio delle autovetture.

La superficie totale del terreno compreso il fabbricato e gli accessori è di 14.103,00 mq l'area esterna comune sub. 6 (Bcnc) è pari a 8.103,00 mq. Nel terreno sono presenti servitù da sottoservizi. L'area esterna è asfaltata sull'ingresso lato ovest comune, mentre per i restanti lati nord ed est è in ghiaia o prato con diverse alberature.

Zona artigianale ed industriale D.3 esistente (comparto 2)(art. 2.8 delle NTA), all'interno del perimetro del P.R.P.C. n. 5 di iniziativa privata denominato "Rivis di Miez", approvato con deliberazione di C.C. in seduta pubblica n. 46 del 04.09.2006. Convenzione urbanistica del 29.11.2006 Rep. n. 216.124 Racc. n. 35.676 del Notaio dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrata a Vicenza il 13.12.2006 al n. 5.844 serie 1T e trascritta a Udine il 18.12.2006 ai nn. 41.018-26.640 Tale P.R.P.C. risulta scaduto a far data dal 19.10.2019. **Parte del mappale 40 zona nord ricade in fascia di rispetto autostradale di ml. 60 (art. 3.9 delle NTA).**

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Il capannone principale è costituito da fondazioni in plinti in c.a., pareti prefabbricate in c.a. vibrato e pilastri, tamponamenti perimetrali in blocchi di cls in opera, compartimentazione locali in c.a.v. o muratura in c.a. o laterizio intonacato (reparti uffici o servizi). Copertura in lastre onduline in cemento amianto (danneggiata in più punti con rottura delle lastre) ed elementi pannelli onduline sintetici trasparenti.

Parcheggio coperto autovetture aperto su tutti i lati, costituito da undici campate in orditura metallica e copertura in lamiera;

Recinzione in muratura in c.a. sormontata da ringhiera metallica sul lato ovest, compreso ingresso in muratura in c.a. pedonale e carraio dotato di cancello metallico scorrevole automatico, in comune con mappale 893 e altri terreni. I lati nord e est sono privi di recinzione ma delimitati da un canale con presenza di acqua, sul lato sud non vi è divisione fisica fra il capannone oggetto di stima ed il capannone in aderenza di altra proprietà.

FINITURE

Il capannone principale è formato per la parte produttiva da pavimenti in cemento liscio, portoni scorrevoli metallici monopanel, serramenti in alluminio con vetro semplice. Zona uffici/servizi piano terra lato ovest con pavimenti in piastrelle e/o piastrelle di marmo, tramezzi in laterizio intonacati, serramenti in alluminio con vetro thermopan e grate alle finestre e porte. Servizi igienici in piastrelle nei pavimenti e nei rivestimenti.

Uffici e servizi al piano primo accessibili dall'atrio con una scala a giorno in struttura metallica e pedate in legno. I tramezzi della struttura sono in cartongesso e/o pareti in profili di alluminio e vetro, pavimenti in piastrelle, serramenti esterni il profili di alluminio semplice e thermopan, serramenti interni in legno e vetro thermopan. Porte in legno tamburato, controsoffitto in elementi sandwich. Servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in piastrelle.

Il blocco "C" interno al reparto produzione adibito ad officina è realizzato in elementi prefabbricati in alluminio/vetro.

Il blocco "D" interno al reparto produzione adibito a servizi igienici e depositi è realizzato in elementi prefabbricati a sandwich (non completato). Si precisa che rispetto a quanto indicato in planimetria catastale il blocco è stato modificato leggermente nelle dimensioni in ampliamento.

Realizzazione di due pareti interne (in elementi sandwich prefabbricati) al locale produzione comprensive di portoni scorrevoli per la divisione degli spazi interni.

Realizzazione sul lato est del capannone di parete in muratura in blocchi di cls per l'altezza di 3,50 ml per compartimentazione interna ed apertura di un varco su parete esistente.

IMPIANTI

Il capannone è riscaldato per la zona produzione da elementi robur autonomi posizionati sulle pareti perimetrali. La zona ingresso/uffici al piano terra da ventilconvettori. La zona uffici al piano primo, radiatori o ventilconvettori con split per aria condizionata. La centrale termica è accessibile sul lato ovest dall'esterno ed è composta da una caldaia murale a gas per il riscaldamento e acqua sanitaria della zona uffici e servizi.

Impianto elettrico esterno per zona capannone. Impianto elettrico sottotraccia per uffici.

Appartamento (alloggio custode) sub.8 facente parte del compendio immobiliare Industriale sito in via Igino Castellarin, 22 in zona industriale/artigianale a Ronchis. Unità abitativa posta al piano terra composta da vano ad uso pranzo, disimpegno, cucina, due camere, un servizio igienico ed una cantina. L'alloggio è comunicante attraverso una porta interna nel disimpegno con il capannone industriale sub.7. Le caratteristiche strutturali rimangono le medesime del corpo principale.

L'alloggio ha le seguenti finiture e impiantistica:

- portone di ingresso blindato;
- serramenti in legno con vetro semplice ed inferriate alle finestre;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche,
- porte interne in legno tamburato;
- Impianto termico a gas con caldaia a gas pensile (NON PRESENTE asportata) e terminali a radiatori;

Lastrico solare sub.9 Corrispondente con la copertura del capannone

Beni comuni non censibili sub.6 Corrispondente con la corte scoperta di pertinenza uso piazzale di manovra e prato gravato da servitù (vedi formalità e gravami)

CONCLUSIONI

CAPANNONE PRINCIPALE E ACCESSORI IN ADERENZA E DISTACCATI: Fabbricato generale in sufficiente stato di manutenzione sia per la parte produttiva, sia la zona uffici; mentre la copertura (in pannelli di cemento-amianto) è danneggiata in più punti con conseguenti infiltrazioni e necessita di interventi urgenti. La parte servizi e uffici piano terra e primo piano è in sufficiente stato di manutenzione. Al piano primo nella zona uffici è stata realizzata una porta tagliafuoco sul lato ovest nel vano ripostiglio, si presume per una futura posa di scala esterna per l'accesso al piano.

Il compendio immobiliare è costituito dal sub.7 capannone e accessori, dal sub.8 appartamento (alloggio custode al piano terra), dal sub. 6 corte comune ai sub.7-8-9, dal sub. 9 lastrico solare che corrisponde alla copertura del capannone (quest'ultimo costituito presumibilmente per la posa di un futuro impianto fotovoltaico).

APPARTAMENTO (ALLOGGIO CUSTODE)

L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione. All'unità immobiliare compete anche la corte comune sub.6.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallo con apertura scorrevole nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sotto della media 

infissi interni: anta realizzati in legno tamburato al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in fibrocemento con coibentazione in inesistente. Copertura in pannelli di cemento amianto danneggiata in vari punti mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni cls con coibentazione in inesistente al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in cemento liscio al di sotto della media 

portone di ingresso: blindato realizzato in legno tamburato al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: grate realizzate in metallo al di sotto della media 

scaie: interna con rivestimento in legno nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: condizionatore con alimentazione elettrica con diffusori in split. al di sotto della media 

Blocco uffici piano primo

condizionamento: al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media 

termico: con alimentazione in gas i diffusori sono in Robur, radiatori, venticonvettori mediocre 

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
Magazzino - Zona Lavorazioni	5.525,00	x	100 %	=	5.525,00
Blocco uffici, depositi, servizi, accessori PT	270,00	x	100 %	=	270,00

Blocco Uffici PP	252,00	x	100 %	=	252,00
Tettoia esterna per parcheggio auto isolata	150,00	x	40 %	=	60,00
Tettoia esterna lato nord	42,00	x	40 %	=	16,80
Stanza PP sopra zona uffici e servizi	120,00	x	50 %	=	60,00
Lastrico solare (corrisponde alla copertura capannone principale)	4.800,00	x	0 %	=	0,00
Terreno scoperto di pertinenza subalterno 6 (Bcnc)	8.103,00	x	5 %	=	405,15
Cabina Enel e sottocabina	20,00	x	50 %	=	10,00
Appartamento alloggio custode	102,00	x	100 %	=	102,00
Totale:	19.384,00				6.700,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE EDIFICATO A META' ANNI 2000'

Indirizzo: VIA G. AGNELLI

Superfici principali e secondarie: 1610

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 279,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/06/2020

Descrizione: Capannone industriale in aderenza all'esistente di recente costruzione 2004/2020 area scoperta circa 5.800 mq

Indirizzo: Via Igino Castellarin

Superfici principali e secondarie: 5865

Superfici accessorie:

Prezzo: 719.800,00 pari a 122,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO COST APPROACH**COSTO DI COSTRUZIONE (CC)**

- Zona Lavorazione capannone e accessori	sup. mq. 5.525,00	costo al mq. 350,00	parziale €
1.933.750,00			
- Blocco uffici e servizi piano terra	sup. mq. 270,00	costo al mq. 500,00	parziale €
135.000,00			
- Blocco uffici piano primo	sup. mq. 252,00	costo al mq. 500,00	parziale €
126.000,00			
- Tettoia esterna parcheggio autovetture	sup. mq. 60,00	costo al mq. 150,00	parziale €
9.000,00			
- Tettoia esterna in aderenza lato nord	sup. mq. 16,80	costo al mq. 200,00	parziale €
3.360,00			
- Stanza piano primo (ex. sopplaco)	sup. mq. 60,00	costo al mq. 200,00	parziale €
12.000,00			
- Lastrico solare copertura	sup. mq. 4.800,00		
- Terreno di pertinenza subalterno 6 (Bcnc)	sup. mq. 8.103,00	costo al mq. 7,00	parziale
€ 56.721,00			
- Cabina Enel e sottocabina	sup. mq. 10,00	costo al mq. 350,00	parziale
€ 3.500,00			
- Appartamento	sup. mq. 102,00	costo al mq. 600,00	parziale
€ 61.200,00			

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (CC) €
2.340.531,00

SPESE TECNICHE (ST)

- Progettazione architettonica	€
28.000,00	
- Progettazione impianti	€
9.000,00	
- Progettazione strutturale	€
12.000,00	
- Sicurezza	€
7.000,00	
- Direzione Lavori	€
24.000,00	
- Accatastamento	€
6.000,00	
- Agibilità	€
2.000,00	

TOTALE SPESE TECNICHE (ST) €
88.000,00

ONERI COMUNALI (OC)

- OO. UU. Primaria	€
13.000,00	
- OO. UU. Secondaria	€
16.000,00	
TOTALE (OC)	€

29.000,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC+ST+OC =
€. 2.457.531,00

VALORE AREA (VA) = 5% DI SCC = €.
 122.876,55

UTILE PROMOTORE (UP)

- Costo di costruzione €. 2.340.531,00 10,00% = €.
 234.053,10

- Spese tecniche €. 88.000,00 10,00% = €.
 8.800,00

- Oneri Comunali €. 29.000,00 10,00% = €.
 2.900,00

- Valore dell'area €. 122.876,55 10,00% = €.
 12.287,66

TOTALE (UP) = €.
 258.040,76

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC+VA+UP = €.
 2.838.448,31

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)

Finiture incidenza 15,00 Vita utile (n) 35,00 Vetustà (t) 50,00 Parziale €
 501.542,36

Interventi contenimento energetico incidenza 0 Vita utile (n) 0 Vetustà (t) 0 Parziale €
 150.000,00

Impianti incidenza 15,00 Vita utile (n) 30,00 Vetustà (t) 35,00 Parziale €
 468.106,20

Costruzione incidenza 70,00 Vita utile (n) 80,00 Vetustà (t) 50,00 Parziale €
 1.023.982,31

Totale (DP) €
 2.143.630,87

VALORE DI COSTO DEPREZZATO: €. 2.838.448,31 - € 2.143.630,87 = € 694.817,44

VALORE STIMATO € 694.817,44

VALORE DI STIMA arrotondato € 695.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **695.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 695.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 695.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il Cost approach il quale determina il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE,

conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di RONCHIS, agenzie: UDINE - LATISANA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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 industriale	6.700,95	0,00	695.000,00	695.000,00
				695.000,00 €	695.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 169.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 525.500,00**

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: **€. 131.375,00**

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: **€. 125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 394.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno industriale** a RONCHIS via Castellarin Iginò 22, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **10.928,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno industriale accatastato come area urbana di forma poligonale coltivato a prato, pianeggiante, avente una superficie di mq. 10.928,00. Recintato sul lato Ovest e sul lato sud da muratura in c.a sormontata da ringhiera metallica e/o pali in cls e rete. Confinante sul lato Ovest con la strada, lato Nord con il capannone mapp.893, lato sud con mapp.97,94,421 e lato est con canale. L'accesso al fondo avviene dall'ingresso comune a Ovest attraverso l'area di pertinenza del mappale 893. Presenza lungo il confine a sud di una linea elettrica. Terreno ad attuazione diretta.

Note: Sul fondo vi è al centro la presenza di un basamento in cls residuo di una precedente tettoia temporanea in metallo (regolarmente concessionata e rimossa)

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i.:

Fig. 15 Mapp. 40, 94, 97, 421, 427, 430, 433, 437, 477 e 890, in area classificata "P1 - Pericolosità idraulica moderata" ed "R2 - rischio idraulico medio";

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 890 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10928 mq, indirizzo catastale: Via Iginò Castellarin , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.893, Est: Canale, Sud: mapp.97-94-477-421, Ovest: Strada

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: canale, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberature sul confine perimetrale ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.928,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 327.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.800,00
Data della valutazione:	23/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

NON VI SONO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE COME DA CERTIFICATO RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 18/05/2023

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** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 216519 di repertorio, iscritta il 09/02/2007 a UDINE ai nn. 5008/1124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2007 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 217579 di repertorio, iscritta il 04/09/2007 a UDINE ai nn. 29265/6467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 960.000,00.

Importo capitale: 960.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 963 di repertorio, trascritta il 11/04/2023 a UDINE ai nn. 6726/8706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 29/11/2006 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 216124 di repertorio, trascritta il 18/12/2006 a UDINE ai nn. 41018/26640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE

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:	
- Terreno recintato sui lati ovest e sud con accesso comune con mappale 40 e 893 da via Iginio Castellarin;	
- Presenza di linea elettrica sul confine a sud;	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/12/1998), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio Gian Paolo Boschetti ai nn. 155369 di repertorio, registrato il 05/01/1999 a UDINE ai nn. 116/95.

Il titolo è riferito solamente a Al CT Fg.15 mapp.890 di mq.10.925,00.

La stessa unità doveva essere oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n. 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **27/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione muri di cinta, presentata il 08/06/1983, rilasciata il 23/06/1983 con il n. 27 di protocollo

Concessione di costruzione N. **18/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tettoie temporanee, rilasciata il 13/06/1989 con il n. 18 di protocollo

Sanatoria recinzione ed altre opere N. **113/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione recinzioni, rilasciata il 13/12/1994 con il n. 113 di protocollo

Autorizzazione edilizia realizzazione tettoie temporanee N. **59/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tettoie temporanee, rilasciata il 24/06/1992 con il n. 59 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera on a artigianale ed industriale D.3

esistente (comparto 2)(art. 2.8 delle NTA), all'interno del perimetro del P.R.P.C. n. 5 di iniziativa privata denominato "Rivis di Miez", approvato con deliberazione di C.C. in seduta pubblica n. 46 del 04.09.2006 -, l'immobile ricade in zona D3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHIS VIA CASTELLARIN IGINO 22, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a RONCHIS via Castellarin Iginò 22, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **10.928,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno industriale accatastato come area urbana di forma poligonale coltivato a prato, pianeggiante, avente una superficie di mq. 10.928,00. Recintato sul lato Ovest e sul lato sud da muratura in c.a sormontata da ringhiera metallica e/o pali in cls e rete. Confinante sul lato Ovest con la strada, lato Nord con il capannone mapp.893, lato sud con mapp.97,94,421 e lato est con canale. L'accesso al fondo avviene dall'ingresso comune a Ovest attraverso l'area di pertinenza del mappale 893. Presenza lungo il confine a sud di una linea elettrica. Terreno ad attuazione diretta.

Note: Sul fondo vi è al centro la presenza di un basamento in cls residuo di una precedente tettoia temporanea in metallo (regolarmente concessionata e rimossa)

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i.:

Fig. 15 Mapp. 40, 94, 97, 421, 427, 430, 433, 437, 477 e 890, in area classificata "P1 - Pericolosità idraulica moderata" ed "R2 - rischio idraulico medio";

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 890 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10928 mq, indirizzo catastale: Via Iginò Castellarin , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.893, Est: Canale, Sud: mapp.97-94-477-421, Ovest: Strada

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: canale, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberature sul confine perimetrale ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono LATISANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno industriale accatastato come area urbana di forma poligonale coltivato a prato, pianeggiante, avente una superficie di mq. 10.928,00. Recintato sul lato Ovest e sul lato sud da muratura in c.a sormontata da ringhiera metallica e/o pali in cls e rete. Confinante sul lato Ovest con la strada, lato Nord con il capannone mapp.893, lato sud con mapp.97,94,421 e lato est con canale. L'accesso al fondo avviene dall'ingresso comune a Ovest attraverso l'area di pertinenza del mappale 893. Presenza lungo il confine a sud di una linea elettrica. Terreno ad attuazione diretta.

Note: Sul fondo vi è al centro la presenza di un basamento in cls residuo di una precedente tettoia temporanea in metallo (regolarmente concessionata e rimossa)

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i.:

Fig. 15 Mapp. 40, 94, 97, 421, 427, 430, 433, 437, 477 e 890, in area classificata "P1 - Pericolosità idraulica moderata" ed "R2 - rischio idraulico medio";

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	
Terreno industriale coltivato a prato (area urbana)	10.928,00	x	100 %	=	10.928,00
Totale:	10.928,00				10.928,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia (01/12/2023)

Valore minimo: 35,00

Note: Terreno Industriale edificabile via Casellarin

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.928,00 x 30,00 = **327.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 327.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 327.840,00**

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 RONCHIS, agenzie: LATISANA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	10.928,00	0,00	327.840,00	327.840,00
				327.840,00 €	327.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 327.840,00**

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: **€. 81.960,00**

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: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a RONCHIS Via Iginio Castellarin, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **13.518,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni industriali di forma poligonale coltivati, pianeggianti. Confinanti sul lato Sud e Ovest con la strada, lato Nord con il capannone mapp.893, lato est con canale irriguo. L'accesso ai fondi avviene da tre accessi dalla strada complanare Ronchis-San Giorgio. Presenza sul lato nord lungo tutto il confine con il mappale 893 di una linea elettrica Enel (servitù di linea aerea). Terreno ad attuazione indiretta tramite la predisposizione di piani attuativi.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 3700, reddito agrario 21,98 €, reddito dominicale 40,51 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.890, Est: mapp.97, Sud: mapp.477-424-427-430, Ovest: mapp.421
- foglio 15 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 4050, reddito agrario 24,05 €, reddito dominicale 44,34 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.890, Est: canale, Sud: mapp.433, Ovest: mapp.94-430
- foglio 15 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. , superficie 706, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 7,26 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.890, Est: mapp.477, Sud: strada Ovest: strada
- foglio 15 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb., superficie 383, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 4,19 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.94 Est: mapp.430, Sud: strada, Ovest: mapp.424
- foglio 15 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 467, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 5,11 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.94, Est: mapp.97-433, Sud: strada, Ovest: mapp.427
- foglio 15 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 1968, reddito agrario 11,69 €, reddito dominicale 21,55 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.97, Est: canale, Sud: 433, Ovest: mapp.94-430
- foglio 15 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 2110, reddito agrario 12,53 €, reddito dominicale 23,10 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.310, Est: mapp.494, Sud: strada, Ovest: canale
- foglio 15 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 556, reddito

agrario 3,30 €, reddito dominicale 5,71 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.94, Est: mapp.424, Sud: strada, Ovest: mapp.421

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: canale, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.518,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.000,00
Data della valutazione:	23/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
NON VI SONO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE COME DA CERTIFICATO RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 18/05/2023

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 28/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 963 di repertorio, trascritta il 11/04/2023 a UDINE ai nn. 6726/8706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 29/11/2006 a firma di NOTAIO GIAMPAOLO BOSCHETTI (VICENZA) ai nn. 216124 di repertorio, trascritta il 18/12/2006 a UDINE ai nn. 41018/26640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE.

La formalità è riferita solamente a CT FG.15 MAPP.94,97,421,427,430,433,477

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:

- Terreni accessibili da due varchi a sud sulla strada complanare Ronchis-San Giorgio;
- Presenza di linea elettrica lungo il confine a Nord con il mappale 890 servitù di linea aerea;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2001), con atto stipulato il 26/01/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 44714 di repertorio, trascritto il 02/02/2001 a Udine ai nn. 3191/2323.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.421 ex 92.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2001), con atto stipulato il 26/01/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 44714 di repertorio, trascritto il 02/02/2001 a Udine ai nn. 3194/2326.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.427ex 95.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2001), con atto stipulato il 26/01/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 44714 di repertorio, trascritto il 02/02/2001 a Udine ai nn. 3195/2327.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.477ex 213.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015

rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2001), con atto stipulato il 26/01/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 44714 di repertorio, trascritto il 02/02/2001 a Udine ai nn. 3196/2328.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.433 ex 98.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2001), con atto stipulato il 26/01/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 44714 di repertorio, trascritto il 02/02/2001 a Udine ai nn. 3197/2329.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.430 ex 96.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/2001), con atto stipulato il 19/07/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 46030 di repertorio, trascritto il 27/07/2001 a Udine ai nn. 21910/16152.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.97 .

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/12/2001), con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. 47299 di repertorio, trascritto il 11/12/2001 a Udine ai nn. 35307/25840.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.94.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/03/2005), con atto stipulato il 21/03/2005 a firma di Notaio Giampaolo Boschetti (Vicenza) ai nn. 207375 di repertorio, trascritto il 13/04/2005 a Udine ai nn. 12040/8391.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.437 ex 111.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

22/09/1973 fino al 21/03/2005), con atto stipulato il 22/09/1973 a firma di Notaio Giovanni Palmegiano ai nn. 15989 di repertorio, trascritto il 03/10/1973 a Udine ai nn. 25786/22423.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg.15 mapp.437 ex 111.

Lo stesso terreno è stato oggetto di atto di trasferimento di sede del Notaio Boschetti del 20.02.2015 rep. n . 19278/5215 trascritto a Udine il 26/02/2015 ai n.3732/2849. Inoltre dallo storico catastale è emerso un atto di mutazione e trasferimento di sede del 26.09.2016 rep. 62487 del Notaio Di Marco di Vicenza che non risulta trascritto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ~~ona~~ artigianale ed industriale D.3 esistente (comparto 2)(art. 2.8 delle NTA), all'interno del perimetro del P.R.P.C. n. 5 di iniziativa privata denominato "Rivis di Miez", approvato con deliberazione di C.C. in seduta pubblica n. 46 del 04.09.2006 -, l'immobile ricade in zona D3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHIS VIA IGINO CASTELLARIN, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a RONCHIS Via Iginio Castellarin, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **13.518,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni industriali di forma poligonale coltivati, pianeggianti. Confinanti sul lato Sud e Ovest con la strada, lato Nord con il capannone mapp.893, lato est con canale irriguo. L'accesso ai fondi avviene da tre accessi dalla strada complanare Ronchis-San Giorgio. Presenza sul lato nord lungo tutto il confine con il mappale 893 di una linea elettrica Enel (servitù di linea aerea). Terreno ad attuazione indiretta tramite la predisposizione di piani attuativi.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 3700, reddito agrario 21,98 €, reddito dominicale 40,51 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.890, Est: mapp.97, Sud: mapp.477-424-427-430, Ovest: mapp.421
- foglio 15 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 4050, reddito agrario 24,05 €, reddito dominicale 44,34 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.890, Est: canale, Sud: mapp.433, Ovest: mapp.94-430
- foglio 15 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. , superficie 706, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 7,26 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.890, Est: mapp.477, Sud: strada Ovest: strada
- foglio 15 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb., superficie 383, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 4,19 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.94 Est: mapp.430, Sud: strada, Ovest: mapp.424
- foglio 15 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 467, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 5,11 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.94, Est: mapp.97-433, Sud: strada, Ovest: mapp.427
- foglio 15 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 1968, reddito agrario 11,69 €, reddito dominicale 21,55 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.97, Est: canale, Sud: 433, Ovest: mapp.94-430
- foglio 15 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe sem. 2, superficie 2110, reddito agrario 12,53 €, reddito dominicale 23,10 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.310, Est: mapp.494, Sud: strada, Ovest: canale
- foglio 15 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 556, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 5,71 €, indirizzo catastale: Complanare Ronchis San Giorgio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mapp.94, Est: mapp.424, Sud: strada, Ovest: mapp.421

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: canale, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Latisana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni industriali di forma poligonale coltivati, pianeggianti. Confinanti sul lato Sud e Ovest con la strada, lato Nord con il capannone mapp.893, lato est con canale irriguo. L'accesso ai fondi avviene da tre accessi dalla strada complanare Ronchis-San Giorgio. Presenza sul lato nord lungo tutto il confine con il mappale 893 di una linea elettrica Enel (servitù di linea aerea). Terreno ad attuazione indiretta tramite la predisposizione di piani attuativi.

Terreni industriali ricadenti in zona D3 del Prgc mapp.421,94,477,427,430,97,433 (con un terreno mapp.424 di altra proprietà che non permette l'omogeneità del lotto). Lungo il confine est dei mappali 97,433 vi è una fascia di rispetto boscata ricadente in Zona E2 prima del canale di scolo. Il terreno mapp.437 ricade in zona D2 del Prgc.

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i.:

Fg. 15 Mapp. 40, 94, 97, 421, 427, 430, 433, 437, 477 e 890, in area classificata "P1 - Pericolosità idraulica moderata" ed "R2 - rischio idraulico medio";

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
Terreno industriale in zona D3 mapp. 94 fg.15	3.700,00	x	100 %	=	3.700,00
Terreno industriale in zona D3 mapp. 97 fg.15	4.050,00	x	100 %	=	4.050,00
Terreno industriale in zona D3 mapp. 421 fg.15	706,00	x	100 %	=	706,00
Terreno industriale in zona D3 mapp. 430 fg.15	467,00	x	100 %	=	467,00
Terreno industriale in zona D2 mapp. 437 fg.15	2.110,00	x	80 %	=	1.688,00
Terreno industriale in zona D3 mapp. 477 fg.15	556,00	x	100 %	=	556,00
Terreno industriale in zona D3 mapp. 427 fg.15	383,00	x	100 %	=	383,00
Terreno industriale in zona D3 mapp. 433 fg.15	1.968,00	x	100 %	=	1.968,00
Totale:	13.940,00				13.518,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.518,00 x 15,00 = **202.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.770,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.770,00**

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 RONCHIS, agenzie: LATISANA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	13.518,00	0,00	202.770,00	202.770,00
				202.770,00 €	202.770,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.770,00**

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: **€. 50.692,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 77,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.000,00**

data 23/12/2023

il tecnico incaricato
Mauro Florit

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