



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

**CONTENZIOSO**

**3123/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 24/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Del Mondo**

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CORNO DI ROSAZZO (UD) VIA AQUILEIA n. 90

telefono: 003904321515389

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2022

## LOTTO 1

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

**A villa singola** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **524,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)  
Trattasi di un fabbricato destinato a villetta unifamiliare sita nelle parte posteriore del compendio. Risulta raggiungibile attraverso gli altri terreni facenti parte della valutazione o da una servitù che concede l' accesso ad una strada vicinale. L' immobile si erge su due piani fuori terra oltre ad una cantina interrata. I serramenti esterni sono in legno e dotati di inferiate sul lato esterno. L' immobile esternamente, almeno parzialmente, è dotato di cappotto termico rasato, ma non tinteggiato. Il portico esterno è costituito da una struttura puntiforme in c.a. e da una copertura lignea. I marciapiedi sono pavimentati con piastrelle a disegno di sasso. Internamente il piano terreno è pavimentato in piastrelle di ceramica mentre il piano primo è pavimentato con parquet di legno. I serramenti interni sono costituiti da legno tamburato. Al piano terreno è presente una stufa a legna per riscaldamento che viene sostenuto anche da termosifoni a parete e con una caldaia dotata di bruciatore a gas, quest' ultimo stoccato in bombolone esterno. L' immobile si presenta in buone condizioni. Rispetto a quanto potuto desumere dagli elaborati catastali ed autorizzativi il pergolato posto lungo il lato nord, eseguito da struttura lignea non risulta autorizzato e non conforme alle norme strutturali e per tanto va rimosso.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 434 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 955,45 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 1, piano: S1-T-1, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)  
Coerenze: Nord: fm 28 nn. 12-13-26-27- 529; Est : fm 28 n. 28; Sud: fm 28 n. 30; Ovest: fm. 28 nn. 31-530

**B fabbricato rurale strumentale** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **5.110,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di serre realizzate con struttura metallica a volta con tamponamento in pannelli di vetroresina, policarbonato e/o teli di nylon e/o stoffa. Da riscontro con elaborati rilasciati dal Comune di San Daniele appare che almeno una delle serra sia sprovvista di autorizzazione specifica. L' esecutato ha dichiarato che trattasi di serre mobili. Parte delle serre sono distribuite a cavallo con il mappale n. 434.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 530 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/10, rendita 1.692,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 1, piano: T, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)  
Coerenze: Nord: fm 28 n. 529; Est: fm 28 n. 434; Sud: fm. 28 n.31; Ovest: fm 28 n. 283 - 23

**C fabbricato rurale strumentale** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **4.063,90** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 529 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.908,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO DA CORONA 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 nn. 18 - 17 - 18 -15 -14; Est: fm. 28 n. 16 - 13; Sud: fm. 28 nn. 434 -530; Ovest: fm. 28 nn. 23 - strada

**D terreno vincolato a standard** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*)

Trattasi di un terreno sito nel compendio agricolo commerciale, destinato a spazi di sosta e manovra per veicoli, vincolato dal PRPC denominato Friulflor e ricadente in fascia di rispetto stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 23 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 1600, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 11,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- Coerenze: Nord: fm.28 n. 529 Est: fm. 28 n. 529 -530; Sud: fm. 28 n.31 ; Ovest: fm. 28 n. 283

**E terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **5.620,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno incolto con presenza di numerosi materiali di rifiuto di cui eseguire una cernita e la rimozione con trasporto a rifiuto. Il terreno è interessato da una servitù di passaggio posta nella parte mediana (vedi documentazioni in atti).

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 5620, reddito agrario 21,77 €, reddito dominicale 44,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 nn. 530 - 434 - 26 - 29, fm. 22 n. 180 - 206; Est: fm. 22 n. 206; Sud: fm. 28 nn. 238 - 32 ; Ovest: fm. 28 n. 31

**F terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **4.510,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARB 1, superficie 4510, reddito agrario 18,63 €, reddito dominicale 36,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 n. 30, fm. 22 n. 206; Est: fm. 22 n. 181; Sud: strada podereale; Ovest: fm. 28 n. 32 - 33

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.428,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 654.240,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 492.133,75
Data della valutazione:	24/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo contratto senza rinnovo, stipulato il 11/11/2016, con scadenza il 10/11/2031, registrato il 06/12/2016 a Treviso ai nn. 11120 Serie 3T. Il contratto è stato risolto in data 19.03.2024 come da ricevuta prot. 24031943012818042 dell'Agenzia delle Entrate di Treviso

ALL SUB 002 EI 306/22

Contratto di servizio energetico. E' stata fornita copia di un contratto di servizio energetico tra la ditta \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

riguardante un intervento per il miglioramento energetico della parete impiantistica delle locali destinati alla attività florovivaistica tramite la posa di un impianto a biomassa. Durata del contratto pari ad anni 5 (dal 01/01/2014 al 01/01/2019). La proprietà degli impianti rimane in capo alproponente. Il cliente (\*\*\* DATO OSCURATO\*) acquista la proprietà degli impianti a seguito regolare svolgimento del contratto. L' esecutato ha dichiarato che gli impianti, presenti all' interno della proprietà, risultano attualmente dismessi. **Il contratto non risulta registrato.** Si allega copia.

ALL SUB 012 EI 306/22

Si allegano certificazioni anagrafiche.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi certificazione notarile allegata alla procedura a firma del Notaio G. Messina Vitrano da Corleone (PA).

##### 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:

convenzione urbanistica attuazione PRPC "\*\*\*\* DATO OSCURATO", stipulata il 05/12/1997 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 5162 di repertorio, registrata il 10/12/1997 a Udine ai nn. 26660PV, a favore di Comune San Daniele del Friuli, contro mappali fm. 28 nn. 23-529-530-434, derivante da Convenzione urbanistica servitù di transito, stipulata il 12/12/2000 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 21915/2941 di repertorio, trascritta il 14/12/2000 a Udine ai nn. 34375/25154, a favore di fm. 28 mappale n. 434, contro fm. 28 mappali nn. 529,238 e 30, derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2009 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 57271/13599 di repertorio, iscritta il 13/07/2009 a Udine ai nn. 20400/3295, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 840.000,00.

Importo capitale: €. 420.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a F.M. 28 nn. 23 n. 24 n. 422 e n. 430 di S. Daniele del Friuli.

Debitore non datore di ipoteca : \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2009 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 15221/8261 di repertorio, iscritta il 04/01/2010 a Udine ai nn. 14/5, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

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

, derivante da concessione a

garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €. 225.000,00.

Importo capitale: €. 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a F.M. 32 n. 170 sub 67 - n. 170 sub 99 - n. 170 sub 60 - F.M. 28 n. 434 di S. Daniele del Friuli.

Debitore non datore di ipoteca :

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

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/05/2011 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 59640/15295 di repertorio, iscritta il 05/05/2011 a Udine ai nn. 12070/2059, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

, derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 240.000,00.

Importo capitale: €. 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a F.M. 28 n. 23 - 529 - 530 di S. Daniele del Friuli.

Debitore non datore di ipoteca :

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

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2015 a firma di Not. F. Giopato ai nn. 84098/49010 di repertorio, iscritta il 29/05/2015 a Udine ai nn. 12012/1949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

, contro

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

derivante da atto di costituzione

ipoteca.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 169.400,00.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli F.M. 28 n. 434 - 14 - 30 - 238; F.M. 32 n. 170 subb 60, 67 e 99 ; F.M. 23 n. 267 - 262

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/06/2016 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, ai nn. 1475/11516 di repertorio, iscritta il 29/06/2016 a Udine ai nn. 15755/2574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

derivante da iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: €. 201.225,26.

Importo capitale: €. 100.612,63.

La formalità è riferita solamente a Comune San Daniele del Friuli : F.M. 28 n. 434 - 529 - 530

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2016 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1917/2016 di repertorio, iscritta il 28/10/2016 a Udine ai nn. 26742/4284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

derivante da decreto

ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 46.820,53.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 8 n. 78 subb 43, 67; F.M. 28 n. 23 - 529 - 530 - 238 - 30 - 14 - 434; F.M. 32 n. 36

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/01/2021 a firma di Not. C.Cavallo ai nn. 22529/3061 di repertorio, iscritta il 13/01/2021 a Udine ai nn. 663/77, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

, derivante da atto di

concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 237.570,17.

Importo capitale: €. 118.785,09.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli: F.M. 28 n. 434

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/11/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3814 di repertorio, trascritta il 05/01/2023 a Udine ai nn. 408/328, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 28 n. 434 - 529 - 530 - 23 -238 -30 - 14; F.M. 32 n. 36

pignoramento, stipulata il 06/07/2024 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2117 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Udine ai nn. 18790/14666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a San Daniele del Fr. f.m. 28 n. 434, 23, 30, 238, 529, 530

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

Ulteriori avvertenze:

**SERVITU'** : Atto Not. C. Cavallo dd. 12/12/2000 rep. 21915/2941 - E' costituita servitù di transito pedonale e carrabile lungo il confine nord per una larghezza di mt. 6,00 a carico della p.c. 422 (ora 529) ed a favore della p.c. 423 (ora 434). E' costituita servitù di transito pedonale e carraio per una larghezza di mt. 6,00 a favore della p.c. 431 (ora 434) a carico dell'pp.cc. 238 e 30. Tutte le particelle citate ricadono nel foglio 28 di San Daniele del Friuli. (ALL SUB 006 - provenienze)

**CANONI CONSORTILI** : si allega documento del Consorzio Bonifica Pianura Friulana. ALL SUB 007

**PRATI STABILI** : si allega documento rilasciato dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. ALL SUB 007. Le aree non ricadono in ambito vincolato a prato stabile.

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE** : si allega documentazione reperita presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio ALL SUB 008

**CONVENZIONE URBANISTICA PER ATTUAZIONE PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA** : si allega documento ALL SUB 011 convenzione urbanistica

**EROGAZIONE ACQUA POTABILE**: si precisa che l' esecutato ha segnalato che il compendio è privo di allaccio alla rete idrica. L' acqua potabile viene erogata da un pozzo artesiano, posto nell' area agricola/commerciale che fornisce anche l' abitazione sita sul mappale n. 434. Risulta necessaria la costituzione di una servitù specifica a favore dell'abitazione.

Si segnala inoltre la presenza di una colonia felina censita e gestita dal Comune di San Daniele del Friuli, presente all' interno del compendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi certificazione notarile allegata alla procedura a firma del Notaio G. Messina Vitrano da Corleone (PA).



Allegati copia degli atti di provenienza ALL SUB 006 EI 306/22

Si precisa inoltre che tra verbale di pignoramento, atti notarili vi è qualche disparità :

- 1) l' immobile ricadente sul mappale f.m. 28 n. 434 risulta intestato all' esecutato per 1/1 in regime di comunione legale con \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 2) i terreni ricadenti sui mappali f.m. 28 n. 30 e 238 e 23 secondo il verbale di pignoramento risulterebbero intestati all' esecutato per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con \*\*\* DATO OSI  
. Dalle risultanze documentali gli stessi risultano in proprietà 1/2 in comunione legale (atti Not. I. Mareschi da S. Daniele del Friuli dd. 14.02.1992 rep. 39377/12518 e dd. 19.04.1994 rep. 47054/14718.
- 3) i terreni ricadenti sui mappali f.m. 28 n. 529 e 530, secondo il verbale di pignoramento risulterebbero in quota di 1/1 in regime di comunione legale con \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* La certificazione notarile dichiara che tali mappali provengono dagli originali mappali n. 25 e 236 di cui al contratto di acquisto presso il Not. I. Mareschi da S. Daniele del Friuli dd. 31.05.1996 rep. 56038/17017. In tale contratto si segnala che l' esecutato acquista in parti uguali gli immobili (1/2 cadauno) e che la consorte dichiara che tale "acquisto effettuato dal coniuge costituisce bene personale pertanto escluso dalla comunione dei beni ai sensi dell' art. 179 lett.f) C.C."

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1992), con atto stipulato il 14/02/1992 a firma di Not. I. Mareschi ai nn. 39337/12158 di repertorio, trascritto il 25/02/1992 ai nn. 6018/4948.

Il titolo è riferito solamente a Comune S. Daniele del Friuli . F.M. 28 n. 23.

BENE IN COMUNIONE LEGALE

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1994), con atto stipulato il 19/04/1994 a firma di Not. I. Mareschi ai nn. 47054/14718 di repertorio, trascritto il 10/05/1994 ai nn. 9644/7117.

Il titolo è riferito solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 28 n. 30 - 238.

BENI IN COMUNIONE LEGALE

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/1996), con atto stipulato il 31/05/1996 a firma di Not. I. Mareschi ai nn. 56038/17017 di repertorio, trascritto il 18/06/1996 ai nn. 12154/8882.

Il titolo è riferito solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 28 n. 529 - 530.

Particelle originarie fm. 28 nn. 25 e 356

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2000), con atto stipulato il 12/12/2000 a firma di Not. C.Cavallo ai nn. 21915/2941 di repertorio, trascritto il 14/12/2000 ai nn. 34375/25154.

Il titolo è riferito solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 434 (ex 424) e n. 431. Viene acquistata anche la quota 1/2 di nuda proprietà dei F.M. 28 n. 423 e 426..

I mappali del F.M. 28 di S. Daniele del Friuli n. 423, 424, 426, 431 con variazione catastale per soppressione del 29/06/2001, pratica 202950, hanno costituito il mappale n. 434

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/2015), registrato il 30/05/2024 a Udine ai nn. 243746/88888, trascritto il 14/06/2024 a Udine ai nn. 15030/11754.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/2 dei mappali : f.28 di San Daniele del Friuli nn. 30, 238, 530, 529



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Documentazione allegata:

ALL. SUB 03 Certificato di commerciabilità

ALL SUB 04 Certificato di destinazione urbanistica

ALL SUB 05 Documentazione relativa a provvedimenti edilizi

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in precario N. **001**, per lavori di Ampliamento piazzale ad uso parcheggio e viabilità interna, rilasciata il 12/06/1997 con il n. A/1997/164 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434 e 530

Concessione edilizia N. **002**, per lavori di Intervento rilevanza urbanistico ambientale per la realizzazione di quattro serre tunnel per produzione e coltivazione piante floricole, rilasciata il 19/04/1999 con il n. C/1998/073 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434-530

Autorizzazione Edilizia N. **003**, per lavori di Costruzione 1 serra singola, 1 serra doppia, n. 1 serra tunnel da adibire a produzione e coltivazione piante floricole, presentata il 02/03/1998 con il n. 4614 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 434, 530 e 529.

Respinta con parere contrario prot. 7610 dd. 14/04/1998

Autorizzazione edilizia N. **004**, per lavori di Realizzazione opere infrastrutturali quali strade, fognatura, parcheggi, rete distribuzione telefonica ed elettrica, impianto illuminazione, rete acqua potabile., presentata il 02/03/1998 con il n. 4617 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529.

Respinta con parere contrario prot. 7612 dd. 16/04/1998

Autorizzazione edilizia N. **005**, per lavori di Costruzione vasca raccolta acque piovane, ampliamento accesso carraio e costruzione recinzione, presentata il 02/03/1998 con il n. 4616 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529.

Richiesta di integrazioni con nota prot. 7611 dd. 14/04/1998

Concessione edilizia N. **006**, per lavori di Intervento di nuova realizzazione rivolto alla esecuzione di opere infrastrutturali del PRPC di iniziativa privata <sup>\*\*\* DATO OSCURATO</sup>, rilasciata il 19/04/1999 con il n. C/1998/151 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529

Concessione edilizia N. **007** e successive varianti, per lavori di Intervento di rilevanza urbanistica ambientale inerente la costruzione di n. 1 serra singola, n. 1 serra doppia, n. 1 serra a tunnel da adibire alla produzione e coltivazione di piante floricole., rilasciata il 19/04/1994 con il n. C/1998/152 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529.

Variante rilasciata in data 27/09/2001 n. C/2001/163

Denuncia inizio attività N. **008**, per lavori di Interventi non aventi rilevanza urbanistica inerenti la

realizzazione di una recinzione, ampliamento di accesso carraio e realizzazione di una vasca raccolta acque, presentata il 06/05/1998 con il n. 9248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529

Concessione edilizia **N. 009**, per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale da adibirsi a commercializzazione di prodotti derivanti da propria lavorazione, ufficio, ristoro dipendenti e servizi igienici, presentata il 29/02/2000.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529.

Respinta con nota prot. 6654 dd. 20/03/2000

Concessione edilizia **N. 010** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato adibito a residenza agricola, rilasciata il 13/09/2000 con il n. C/1999/131 di protocollo, agibilità del 22/07/2010.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434.

Variante per modifiche alla C.E. 131/99 rilasciata in data 28/06/2001 n. C/2001/163

Autorizzazione edilizia **N. 011** e successive varianti, per lavori di Modifica alla C/1998/152 , presentata il 18/05/2000 con il n. 11454 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529.

Pratica archiviata su richiesta degli interessati con nota prot. 17614 dd. 17/07/2001

Autorizzazione edilizia **N. 012** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato rurale da adibire alla commercializzazione dei prodotti agricoli e di servizio, presentata il 18/05/2000 con il n. 11455 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 434, 530 e 529.

Pratica archiviata su richiesta agli interessati prot. 17614 dd. 17/07/2001

Denuncia di inizio attività **N. 013** e successive varianti, per lavori di Sostituzione impianto di riscaldamento delle serre, presentata il 21/12/2001 con il n. 33018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 530

Pratica Edilizia **N. 014** e successive varianti, per lavori di Installazione nuova caldaia a biomasse per riscaldamento serre esistenti, presentata il 11/12/2013 con il n. 22488 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 530 e 529

Autorizzazione edilizia **N. 017** e successive varianti, per lavori di Installazione n. 3 tunnel mobili ad uso ortofloricolo, rilasciata il 16/07/1992 con il n. A/1992/203 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 018** e successive varianti, per lavori di Installazione box in lamiera, presentata il 02/10/1992 con il n. 13154 di protocollo.

Richiesta di integrazioni con nota prot. 14592 dd. 10/11/1992

Autorizzazione edilizia **N. 019** e successive varianti, per lavori di Recinzione area di proprietà, rilasciata il 15/10/1992 con il n. A/1992/353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 020** e successive varianti, per lavori di Installazione n. 3 tunnel mobili ad uso ortofrutticolo, rilasciata il 15/07/1993 con il n. A/1993/248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529.

Variante per n. 5 tunnel provvisori rilasciata in data 06/06/1994 n. A/1994/180 Variante per n. 5 tunnel provvisori rilasciata in data 04/07/1994 n. A/1994/215

Autorizzazione edilizia **N. 021** e successive varianti, per lavori di Costruzione recinzione ed ampliamento passo carraio, presentata il 14/09/1993 con il n. 14237 di protocollo.

Parere sospeso con nota prot. 14237 dd. 19/10/1993

Autorizzazione edilizia **N. 022** e successive varianti, per lavori di Recinzione area, rilasciata il 06/06/1994 con il n. A/1994/179 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 023**, per lavori di Installazione provvisoria di n. 3 tunnel mobili, rilasciata il 04/07/1994 con il n. A/1994/213 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 024**, per lavori di Recinzione area, rilasciata il 04/07/1994 con il n. A/1994/214 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 025** e successive varianti, per lavori di Realizzazione pozzo artesiano, rilasciata il 08/08/1994 con il n. A/1994/260 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 026**, per lavori di Variante n. 2 alla A.E. n. 203/1992, presentata il 24/11/1994 con il n. 18094 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529.

Parere sospeso con nota prot. 18094 dd. 0/11/1994

Autorizzazione edilizia **N. 027**, per lavori di Installazione provvisori box di legno ad uso cantiere, presentata il 24/11/1994 con il n. 18093 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529.

Parere sospeso con nota prot. 18094 dd. 30/11/1994

Autorizzazione edilizia **N. 030**, per lavori di Installazione n. 8 tunnel mobili, rilasciata il 29/06/1995 con il n. A/1995/239 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 031**, per lavori di Recinzione area, rilasciata il 13/07/1995 con il n. A/1995/260 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 032**, per lavori di Installazione n. 8 tunnel mobili, rilasciata il 06/08/1996 con il n. A/1996/269 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 033**, per lavori di Recinzione area, rilasciata il 06/08/1996 con il n. A/1996/270 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Autorizzazione edilizia **N. 034**, per lavori di Proroga anni uno per installazione n. 8 tunnel mobili, rilasciata il 27/07/1997 con il n. A/1997/236 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Concessione edilizia **N. 035**, per lavori di Intervento di rilevanza urbanistico ambientale per la realizzazione di quattro serre tunnel, rilasciata il 19/04/1999 con il n. C/1998/073 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Concessione edilizia **N. 036**, per lavori di Costruzione di una serra in vetro riscaldata, rilasciata il 27/09/2001 con il n. C/2001/162 di protocollo, agibilità del 22/07/2010.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

Denuncia Inizio Attività **N. 037** e successive varianti, per lavori di Sostituzione impianto

riscaldamento delle serre, presentata il 21/12/2001 con il n. 33018 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529.

Pratica archiviata come da nota prot. 317 dd. 07/01/2002

Denuncia Inizio Attività **N. 038** e successive varianti, per lavori di Manutenzione straordinaria per installazione impianto a biomassa legnosa per riscaldamento serre, presentata il 10/11/2011 con il n. 22482 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F.M. 28 n. 529

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 49 del 29/07/2022, l'immobile ricade in zona Sottozona E7 per insediamenti rurali maggiori perimetrato con piano attuativo confermato. Il titolo è riferito solamente al F.M. 28 n. 434-530-23-529. L'area è soggetta al Piano Regolatore Comunale Particolareggiato (PRPC) denominato <sup>\*\*\* DATO OSCURA</sup> di cui alla convenzione dd. 05.12.1997 rep. 5162 not. C. Cavallo, registrata da Udine il 10/12/1997 n. 2660/PV

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 49 del 29/07/2022, l'immobile ricade in zona Sottozona E6. Il titolo è riferito solamente al F.M. 28 n. 238 e 30

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vista la vastità del compendio risulta impossibile in questa una verifica complessiva di quanto realmente eseguito sulla base dei provvedimenti edilizi rilasciati. Come certificato dal Comune di San Daniele del Friuli sono stati rilasciati numerosi provvedimenti che hanno dato riscontro in sede di sopralluogo. Il CTU ritiene comunque che siano presenti alcune situazioni di difformità. Le stesse sono state quantificate sommariamente. Risulterà necessario rimuovere le situazioni segnalate e risulta necessaria una pratica di riduzione a conformità per sanare alcune situazioni. Per tanto verrà considerata un costo per la stesura di una pratica di riduzione a conformità quantificando la spesa per la pratica presso il Comune, il costo di eventuali oneri di sanatoria, spese tecniche, variazioni catastali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione mappale 430 : pergolato in legno lato nord (normativa di riferimento: legge nazionali e regionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e trasporto a rifiuto: €1.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: strutture in acciaio destinati a serre poste a cavallo tra il mappale n. 434 ed il 530 (normativa di riferimento: leggi nazionali e regionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e trasporto a rifiuto: €5.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di strutture a serra non autorizzate (normativa di riferimento: leggi nazionali e regionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e trasporto a rifiuto: €4.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: manufatti realizzati in struttura metallica e pavimentazione in calcestruzzo, box in lamiera del tipo mobile e fisso, ecc.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e trasporto a rifiuto: €15.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche rispetto alla situazione esistente. Necessita di una verifica ed aggiornamento delle planimetrie riguardanti i mappali 529 e 530 (normativa di riferimento: leggi specifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale : €2.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verifica complessiva e stesura di pratica di riduzione a conformità per sanare situazioni di dettaglio (normativa di riferimento: leggi nazionali e regionali)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali, oneri per sanatorie, ecc.: €10.000,00

Si tratta di eseguire un rilievo e controllo del complessivo con stesura di apposita pratica.

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **524,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà <sup>\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*</sup>)

Trattasi di un fabbricato destinato a villetta unifamiliare sita nella parte posteriore del compendio. Risulta raggiungibile attraverso gli altri terreni facenti parte della valutazione o da una servitù che concede l'accesso ad una strada vicinale. L' immobile si erge su due piani fuori terra oltre ad una cantina interrata. I serramenti esterni sono in legno e dotati di inferiate sul lato esterno. L' immobile esternamente, almeno parzialmente, è dotato di cappotto termico rasato, ma non tinteggiato. Il portico esterno è costituito da una struttura puntiforme in c.a. e da una copertura lignea. I marciapiedi sono pavimentati con piastrelle a disegno di sasso. Internamente il piano terreno è pavimentato in piastrelle di ceramica mentre il piano primo è pavimentato con parquet di legno. I serramenti interni sono costituiti da legno tamburato. Al piano terreno è presente una stufa a legna per riscaldamento che viene sostenuto anche da termosifoni a parete e con una caldaia dotata di bruciatore a gas, quest' ultimo stoccato in bombolone esterno. L' immobile si presenta in buone condizioni. Rispetto a quanto potuto desumere dagli elaborati catastali ed autorizzativi il pergolato posto lungo il lato nord, eseguito da struttura lignea non risulta autorizzato e non conforme alle norme strutturali e per tanto va

rimosso.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 434 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 955,45 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 1, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
Coerenze: Nord: fm 28 nn. 12-13-26-27- 529; Est : fm 28 n. 28; Sud: fm 28 n. 30; Ovest: fm. 28 nn. 31-530

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato - cantina	25,00	x	75 %	=	18,75
Piano terra - zona abitata	126,00	x	100 %	=	126,00
Piano terra - cantina	14,00	x	75 %	=	10,50
Piano terra - portico	90,00	x	35 %	=	31,50
Piano primo - zona abitata	100,00	x	100 %	=	100,00
Piano primo - terrazzo	3,00	x	25 %	=	0,75
area di pertinenza esterna	4.740,00	x	5 %	=	237,00
<b>Totale:</b>	<b>5.098,00</b>				<b>524,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: annuncio online  
 Descrizione: villa unifamiliare  
 Indirizzo: S. Daniele del Friuli, loc. Villabona  
 Superfici principali e secondarie: 150  
 Superfici accessorie: 120  
 Prezzo: 198.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: annuncio online  
 Descrizione: villa in vendita  
 Indirizzo: S. Daniele via M. Cavallo, loc. Villanova  
 Superfici principali e secondarie: 218  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 116.250,00 pari a 533,26 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/01/2024  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: ville e villini  
 Indirizzo: San Daniele, zona periferica  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 77.000,00 pari a 770,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato considerata la posizione del fabbricato all' interno di un compendio vincolato da un PRPC con destinazione prettamente agricola e la promiscuità dello stesso con terreni limitrofi oltre l' accesso allo stesso solo attraverso servitù di passaggio (una dai terreni ad uso florovivaistico, l'altra attraverso una strada vicinale non asfaltata) sono state apportate delle riduzioni ai valori complessivi. Si è considerato poi che il fabbricato, seppure in buone condizioni ha necessita di lavori di completamento delle facciate.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **367.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
redazione Attestato di Prestazione Energetica	-350,00
Riduzione per la posizione del fabbricato all' interno di un compendio di più proprietà senza accesso indipendente	-20.000,00
Completamento delle finiture esterne	-10.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 336.650,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 336.650,00

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

## FABBRICATO RURALE STRUMENTALE

DI CUI AL PUNTO B

**fabbricato rurale strumentale** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **5.110,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di serre realizzate con struttura metallica a volta con tamponamento in pannelli di vetroresina, policarbonato e/o teli di nylon e/o stoffa. Da riscontro con elaborati rilasciati dal Comune di San Daniele appare che almeno una delle serre sia sprovvista di autorizzazione specifica. L'esecutato ha dichiarato che trattasi di serre mobili. Parte delle serre sono distribuite a cavallo con il mappale n. 434.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 530 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/10, rendita 1.692,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm 28 n. 529; Est: fm 28 n. 434; Sud: fm. 28 n.31; Ovest: fm 28 n. 283 - 23

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Serre riscaldate (catastalmente dichiarate)	1.386,00	x	100 %	=	1.386,00
Serre fredde (catastalmente dichiarate)	724,00	x	100 %	=	724,00
Area di pertinenza (escluso edificato)	3.000,00	x	100 %	=	3.000,00
<b>Totale:</b>	<b>5.110,00</b>				<b>5.110,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei corpi destinati a serra sono state sentite le associazioni di categoria (Confagricoltura) in quanto prezzi di strutture simili non sono reperibili sul territorio. Nella valutazione è stato tenuto conto dello stato d'uso precario delle strutture.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

## FABBRICATO RURALE STRUMENTALE

DI CUI AL PUNTO C

**fabbricato rurale strumentale** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **4.063,90** mq per la quota di:

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

### Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 529 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.908,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO DA CORONA 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 nn. 18 - 17 - 18 -15 -14; Est: fm. 28 n. 16 - 13; Sud: fm. 28 nn. 434 -530; Ovest: fm. 28 nn. 23 - strada

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di strutture a serra e di altri fabbricati destinati all'attività florovivaistica. La prima è costituita da una struttura in acciaio e vetro e dotata al suo interno di un corpo in muratura destinato ad uffici e servizi, pavimentato e dotato di impianto elettrico e di illuminazione. Nell'area antistante il parcheggio e dotata di una tettoia coperta in struttura di acciaio.

Sul lato nord sono presenti una serie di serre (complessivamente n. 5 di cui due affiancate) realizzate in struttura di acciaio con copertura e tamponamento in teli di nylon e fibra. Parte di esse risultavano riscaldate con aereotermi presenti all' interno delle stesse. Tutte le strutture sono in completo stato di abbandono; i teli risultano divelti e le strutture sono sottoposte all' azione degli agenti atmosferici.

Lungo la facciata prospiciente la strada è presente una pensilina costituita da elementi curvilinei in acciaio tamponati con teli colorati.

Nella parte terminale posteriore della prima serra (oltre quella in vetro) è stata realizzato un impianto a biomassa per il riscaldamento delle serre. L'impianto risulta di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che lo ha eseguito come da contratto di servizio energetico allegato. L'impianto risulta in completo stato di abbandono.

Nell' area posteriore è presente una vasca per raccolta delle acque piovane realizzata a vista ed autorizzata.

Vi è poi la presenza di numerosi manufatti in struttura metallica o murario che non risultano autorizzati (o parzialmente autorizzati) nella parte posteriore delle serre, dotati anche di pavimentazione in calcestruzzo. Tali manufatti dovranno essere rimossi od oggetto di sanatoria, se eseguibile.

#### 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
Serra in vetro	510,00	x	100 %	=	510,00
Pensilina anteriore	64,00	x	35 %	=	22,40
serre riscaldate	1.735,00	x	100 %	=	1.735,00
Serre fredde	1.167,00	x	100 %	=	1.167,00
Pensilina lato parcheggio	170,00	x	35 %	=	59,50
Corpo uffici e servizi	30,00	x	100 %	=	30,00
Area di pertinenza destinata a parcheggio	5.400,00	x	10 %	=	540,00
<b>Totale:</b>	<b>9.076,00</b>				<b>4.063,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei corpi destinati a serra sono state sentite le associazioni di categoria (Confagricoltura) in quanto prezzi di strutture simili non sono reperibili sul territorio. Nella valutazione è stato tenuto conto dello stato d'uso precario delle strutture. In questo corpo è stato considerato anche il maggior valore per alcune serre riscaldate e la serra in vetro principale seppur decurtando il prezzo unitario per lo stato di manutenzione di molte delle strutture presenti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 230.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 230.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 230.000,00

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO D

**terreno vincolato a standard** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un terreno sito nel compendio agricolo commerciale, destinato a spazi di sosta e manovra per veicoli, vincolato dal PRPC denominato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e ricadente in fascia di rispetto stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 23 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 1600, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 11,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
Coerenze: Nord: fm.28 n. 529 Est: fm. 28 n. 529 -530; Sud: fm. 28 n.31 ; Ovest: fm. 28 n. 283

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un terreno posto lungo la strada destinato a parcheggio veicoli e spazio di manovra.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno destinato a parcheggio	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
<b>Totale:</b>	<b>1.600,00</b>				<b>1.600,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno risulta vincolato dal Piano Attuativo vigente è per tanto ha funzione di standard urbanistico. Risulta attualmente asfaltato con funzioni di parcheggio veicoli ed in fascia di rispetto stradale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.000,00

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **5.620,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno incolto con presenza di numerosi materiali di rifiuto di cui eseguire una cernita e la rimozione con trasporto a rifiuto. Il terreno è interessato da una servitù di passaggio posta nella parte mediana (vedi documentazioni in atti).

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 5620, reddito agrario 21,77 €, reddito dominicale 44,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 nn. 530 - 434 - 26 - 29, fm. 22 n. 180 - 206; Est: fm. 22 n. 206; Sud: fm. 28 nn. 238 - 32 ; Ovest: fm. 28 n. 31

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

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

Terreno incolto	5.620,00	x	100 %	=	5.620,00
<b>Totale:</b>	<b>5.620,00</b>				<b>5.620,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione sono stati presi di riferimento i valori dei terreni agricoli disponibili dall'Agenzia delle Entrate (ultimo riferimento disponibile anno 2022).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione di materiale da rifiuto, cernita e trasporto a discarica	-5.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€ 11.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€ 11.000,00**

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, FRAZIONE VILLANOVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA NAZIONALE, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **4.510,00** mq per la quota di:

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

### Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARB 1, superficie 4510, reddito agrario 18,63 €, reddito dominicale 36,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 n. 30, fm. 22 n. 206; Est: fm. 22 n. 181; Sud: strada podereale ; Ovest: fm. 28 n. 32 - 33

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno incolto in parte boscato ad oriente. Risulta interessato da servitù di passaggio nella parte occidentale a confine con le pp.cc. 33 e 32 (vedi documenti in atti). Anche in questo caso sono presenti materiali da rifiuto che vanno rimossi.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno incolto, parte boscato	4.510,00	x	100 %	=	4.510,00
<b>Totale:</b>	<b>4.510,00</b>				<b>4.510,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione sono stati presi di riferimento i valori dei terreni agricoli disponibili dall' Agenzia delle Entrate (ultimo riferimento disponibile anno 2022).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione di materiali da rifiuto, cernita e trasporto a rifiuto	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, per:

- i terreni ad uso agricolo i valori medi sono stati reperiti presso l' Agenzia delle Entrate;
- l' immobile ad uso residenziale sono stati verificati i valori proposti alle vendite da agenzie immobiliari nel contesto e per tipologia di fabbricato. Sono stati poi ulteriormente comparati con i valori riscontrabili nella banca dati dell' Agenzia delle Entrate. I valori sono stati poi rapportati alla



situazione in essere tenuto conto anche dei vincoli e dello stato di manutenzione dell' immobile.

Per le serre, vista la particolare tipologia, è stata richiesta informazione ad associazioni di settore (Confagricoltura). Nel presso è stato poi tenuto conto dello stato manutentivo delle strutture che in buna parte risulta in abbandono.

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono** state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tanto meno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta. **Si segnala, anche se non specificamente riportato in descrizione, la presenza di numerosi materiali da rifiuto sparsi lungo tutte le aree oggetto di valutazione.**
3. Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuto in considerazione la scala di stesura degli elaborati grafici, planimetrie, ecc., depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata, per la copia degli atti, un sistema di fotoriproduzione, non viene comunque garantita la precisione delle misure;
4. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'aste, sono quantificate presuntivamente in base all' esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese ed oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le oblazioni della sanatoria edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, ecc. ecc.;
5. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L' acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute allo stesso e che non ha potuto riportare nella presente valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Daniele del Friuli, osservatori del mercato immobiliare Annunci web

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	524,50	0,00	336.650,00	336.650,00
B	fabbricato rurale	5.110,00	0,00	110.000,00	110.000,00

	strumentale				
	fabbricato				
C	rurale	4.063,90	0,00	230.000,00	230.000,00
	strumentale				
	terreno				
D	vincolato a standard	1.600,00	0,00	16.000,00	16.000,00
	terreno				
E	agricolo	5.620,00	0,00	11.000,00	11.000,00
	terreno				
F	agricolo	4.510,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>713.650,00 €</b>	<b>713.650,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le quote non sono comodamente divisibili.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 21.409,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 38.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 654.240,50**

**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: **€. 163.560,13**

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: **€. 492.133,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2022

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a SAN DANIELE DEL FRIULI, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **2.180,00** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 3/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un terreno ad uso agricolo attualmente coltivato a vigneto. Il terreno è affittato a terzi. L'esecutato ha confermato che il vigneto è stato impiantato dall'affittuario.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 14 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 2180, reddito agrario 7,88 €, reddito dominicale 15,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 n. 1; Est: fm. 28 n. 13; Sud: fm. 28 n. 13 -529; Ovest: fm. 28 n. 15

**B** terreno agricolo a SAN DANIELE DEL FRIULI, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*)

Trattasi di terreno boscato posto al limite della zona golenale dl fiume Tagliamento, in zona con più vincoli di interesse naturalistico e paesaggistico. Si precisa che lo stesso risulta praticamente inaccessibile vista la orografia del terreno e la presenza di numerose alberature.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 36 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 2600, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 32 n. 25; Est: fm. 32 n. 42; Sud: fm. 32 n. 42; Ovest: fm. 32 n. 37 e 38

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.780,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.474,39</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 5.673,56</b>

trova:

Data della valutazione:

24/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con contratto di affitto tipo anni 9, stipulato il 30/12/2016, con scadenza il 10/11/2025, registrato il 30/12/2016 a Udine ai nn. 4194 Serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2250,00.

Documentazione allegata ALL SUB 001

Del contratto risulta anche una versione registrata a Pordenone il 18/01/2018 Serie 3 con data di stipula 01/01/2017 e termini al 10/11/2025 con pari importo di canone.

Il mappale interessato dalla locazione è il n. 14 del f.m. 28 di San Daniele del Friuli.

Il canone annuale pro quota esecutato è stabilito in €. 250,00. Il canone complessivo è pari ad €. 2250,00.

Ai fini della verifica di congruità dell' importo di locazione, è stato appurato, tramite associazioni di categoria, che lo stesso varia in base al tempo intercorso dall' impianto (non noto), dalla irriguità dello stesso (che non sembra sussistere); dalla zona D.O.C., ecc. ecc. Sulla base delle indicazioni ricevute il vigneto potrebbe realizzare un canone di affitto pari ad €. 2000 /ha/anno.

Per tanto, tenuto conto che il terreno ha una estensione pari ad 0,218 ha; che la quota spettante all' esecutato risulta pari ad 3/8; il canone annuale per la quota di proprietà dell' esecutato soma ad €. 163,50 annui, per complessivi €. 1471,50. L' importo risulta inferiore a quello di contratto.

Allegato SUB 012 certificazioni anagrafiche.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi certificazione notarile allegata alla procedura a firma del Notaio G. Messina Vitrano da Corleone (PA).

#### 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. Iserizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2015 a firma di Not. F. Giopato ai nn. 84098/49010 di repertorio, iscritta il 29/05/2015 a Udine ai nn. 12012/1949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro  
 , derivante da atto di costituzione

ipoteca.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 169.400,00.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli F.M. 28 n. 434 - 14 - 30 - 238; F.M. 32 n. 170 subb 60, 67 e 99 ; F.M. 23 n. 267 - 262

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2016 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1917/2016 di repertorio, iscritta il 28/10/2016 a Udine ai nn. 26742/4284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
 , derivante da decreto

ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 46.820,53.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 8 n. 78 subb 43, 67; F.M. 28 n. 23 - 529 - 530 - 238 - 30 - 14 - 434; F.M. 32 n. 36

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

pignoramento, stipulata il 28/11/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3814 di repertorio, trascritta il 05/01/2023 a Udine ai nn. 408/328, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune S. Daniele del Friuli : F.M. 28 n. 434 - 529 - 530 - 23 - 238 - 30 - 14; F.M. 32 n. 36

#### 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

Ulteriori avvertenze:

**CANONI CONSORTILI** : allegata dichiarazione del Consorzio Bonifica Pianura Friulana in ALL SUB 007

**PRATI STABILI**: allegata dichiarazione della Regione Autonoma F.V.G. in ALL SUB 007. Le aree non ricadono in ambito vincolato a prato stabile.

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE** : si allega documentazione reperita presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio ALL SUB 008 RI 306/22

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi certificazione notarile allegata alla procedura a firma del Notaio G. Messina Vitrano da Corleone (PA).

Atti di provenienza in ALL SUB 006 EI 306/22

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 3/8, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/1997), con atto stipulato il 17/06/1997 a firma di Not. C. Cavallo ai nn. 3295/311 di repertorio, trascritto il 03/07/1997 a Udine ai nn. 13432/10082.

Il titolo è riferito solamente a Comune di S. Daniele del Friuli . F.M. 28 n. 14

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 26/10/2013), registrato il 13/10/2014 a Udine ai nn. 3693/9990, trascritto il 05/01/2015 a Udine ai nn. 230/190.

Il titolo è riferito solamente a Comune di S. Daniele del Friuli F.M. 32 n. 36.

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/2015), registrato il 30/05/2024 a Udine ai nn. 243746/88888, trascritto il 14/06/2024 a Udine ai nn. 15030/11754.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 3/8 del mappale n. 14 del f.m. 28 di San Daniele del Friuli .

Si precisa che entrambe gli esecutati raggiungono la quota di 6/8 della proprietà. Le quote rimanenti sono di proprietà di altri soggetti non sottoposti a procedura.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/1985 fino al 26/10/2013), con atto stipulato il 21/05/1985 a firma di Not. N. Mareschi ai nn. 59479 di repertorio, trascritto il 24/05/1985 ai nn. 10380/8358.

Il titolo è riferito solamente a Comune S. Daniele del Friuli F.M. 32 n. 36

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato certificato di destinazione urbanistica ALL SUB 004 EI 306/22

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 49 dd. 29/07/2022, l'immobile ricade in zona E6 di interesse agricolo

## 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 SAN DANIELE DEL FRIULI, FRAZIONE VILLANOVA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **2.180,00** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*)
- 3/8 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* )

Trattasi di un terreno ad uso agricolo attualmente coltivato a vigneto. Il terreno è affittato a terzi. L' esecutato ha confermato che il vigneto è stato impiantato dall'affittuario.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 14 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 2180, reddito agrario 7,88 €, reddito dominicale 15,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 28 n. 1; Est: fm. 28 n. 13; Sud: fm. 28 n. 13 -529; Ovest: fm. 28 n. 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo attualmente coltivato a vigneto	2.180,00	x	100 %	=	2.180,00
<b>Totale:</b>	<b>2.180,00</b>				<b>2.180,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in considerazione i valori medi agricoli rilasciati dall' Agenzia delle Entrate di Udine e riferiti all' anno 2022 (ultimi dati disponibili). Il Comune di San Daniele del Friuli è situato nella Regione Agraria n. 8. Il valore di un terreno coltivato a vigneto risulta pari ad €/ha 45.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: 9.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.350,00

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI, FRAZIONE VILLANOVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a SAN DANIELE DEL FRIULI, frazione VILLANOVA, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di terreno boscato posto al limite della zona golenale di fiume Tagliamento, in zona con più vincoli di interesse naturalistico e paesaggistico. Si precisa che lo stesso risulta praticamente inaccessibile vista la orografia del terreno e la presenza di numerose alberature.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 36 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 2600, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Coerenze: Nord: fm. 32 n. 25; Est: fm. 32 n. 42; Sud: fm. 32 n. 42; Ovest: fm. 32 n. 37 e 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno boscato	2.600,00	x	100 %	=	2.600,00
<b>Totale:</b>	<b>2.600,00</b>				<b>2.600,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in considerazione i valori medi agricoli rilasciati dall' Agenzia delle Entrate di Udine e riferiti all' anno 2022 (ultimi dati disponibili). Il Comune di San Daniele del Friuli è situato nella Regione Agraria n. 8. Il valore di un terreno coltivato a bosco ceduo risulta pari ad €/ha 6.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 355,56

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, per i terreni ad uso agricolo, i valori medi sono stati reperiti presso l' Agenzia delle Entrate;

Si premette, inoltre, che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

-Tutte le superfici dei terreni sono state reperite da visure catastali. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;

Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo. Non si può nemmeno garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta;

Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'aste, sono quantificate presuntivamente in base all' esperienza professionale ed agli onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per tanto spese ed oneri sono da verificarsi preventivamente, a carico dell'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le oblazioni della sanatoria edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, ecc. ecc.:

Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L' acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute allo stesso e che non ha potuto riportare nella presente valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Daniele del Friuli, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.180,00	0,00	9.800,00	7.350,00
B	terreno agricolo	2.600,00	0,00	1.600,00	355,56

	11.400,00 €	7.705,56 €
--	-------------	------------

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni non sono comodamente divisibili. Parte dei terreni risultano intestati a persone non soggette a procedura espropriativa.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione:

€ 231,17

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:

€ 7.474,39

**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:

€ 1.868,60

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:

€ 5.673,56

data 14/07/2025

il tecnico incaricato  
Roberto Del Mondo